



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el
Reglamento de la Ley de urbanismo.

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 4682, de 24 de julio de 2006
Referencia: DOGC-f-2006-90052

ÍNDICE

<i>Preámbulo</i>	5
<i>Artículos</i>	8
<i>Disposiciones derogatorias</i>	8
<i>Disposiciones finales</i>	8
ANEXO. Reglamento de la Ley de Urbanismo	9
TÍTULO PRELIMINAR. Del objeto y de los principios generales	9
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	9
CAPÍTULO II. Directrices para el planeamiento urbanístico	11
TÍTULO PRIMERO. De la administración urbanística	13
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	13
CAPÍTULO II. Entidades urbanísticas especiales y condición de administración actuante	14
CAPÍTULO III. Auditorías urbanísticas.	15
TÍTULO SEGUNDO. De los derechos de información y participación ciudadanas en la actividad urbanística.	16
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	16
CAPÍTULO II. Derechos de información de los ciudadanos o ciudadanas	16
CAPÍTULO III. Derecho a la participación ciudadana	18
CAPÍTULO IV. Convenios urbanísticos	21
TÍTULO TERCERO. Del régimen urbanístico del suelo.	21

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

CAPÍTULO I. Disposiciones generales	21
CAPÍTULO II. Sistemas urbanísticos.	23
CAPÍTULO III. Aprovechamiento urbanístico.	25
CAPÍTULO IV. Régimen del suelo urbano y del suelo urbanizable	25
Sección primera. Derechos y deberes en suelo urbano consolidado	25
Sección segunda. Derechos y deberes en suelo urbano no consolidado	26
Sección tercera. Derechos y deberes en suelo urbanizable.	27
Sección cuarta. Disposiciones comunes al suelo urbano y urbanizable.	28
CAPÍTULO V. Régimen del suelo no urbanizable	29
Sección primera. Régimen de uso del suelo no urbanizable	29
Sección segunda. Procedimientos de autorización de usos y construcciones en suelo no urbanizable	33
Sección tercera. Condiciones para la implantación de las actividades y construcciones	33
CAPÍTULO VI. Régimen de uso provisional del suelo	34
TÍTULO CUARTO. Del planeamiento urbanístico	35
CAPÍTULO I. Figuras de planeamiento urbanístico.	35
Sección primera. Planes directores urbanísticos.	35
Sección segunda. Planes de ordenación urbanística municipal	36
Subsección primera. Determinaciones de los planes de ordenación urbanística municipal	36
Subsección segunda. Documentación de los planes de ordenación urbanística municipal.	41
Sección tercera. Otras figuras del planeamiento urbanístico general	47
Sección cuarta. Planes parciales urbanísticos	48
Subsección primera. Determinaciones de los planes parciales urbanísticos y de los planes parciales urbanísticos de delimitación	48
Subsección segunda. Documentación de los planes parciales urbanísticos y de los planes parciales urbanísticos de delimitación	51
Sección quinta. Planes de mejora urbana	53
Sección sexta. Planes especiales urbanísticos.	54
Sección séptima. Catálogos de bienes protegidos	56
Sección octava. Proyectos de urbanización.	56
CAPÍTULO II. Disposiciones comunes a los planes urbanísticos	59
CAPÍTULO III. Formulación y tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico.	60
Sección primera. Actos preparatorios para la formulación y la tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico.	60

Sección segunda. Formulación y tramitación de los planes urbanísticos	62
Sección tercera. Evaluación ambiental de los planes urbanísticos	66
Sección cuarta. Revisión y modificación del planeamiento urbanístico	66
CAPÍTULO IV. Efectos de la aprobación de las figuras del planeamiento urbanístico	68
TÍTULO QUINTO. De la gestión urbanística	69
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	69
CAPÍTULO II. Sistema de actuación urbanística por reparcelación	73
Sección primera. Disposiciones generales	73
Subsección primera. Objeto de la reparcelación	73
Subsección segunda. Fincas aportadas y participación de las personas propietarias	73
Subsección tercera. Adjudicación de fincas resultantes	77
Subsección cuarta. Contenido del proyecto de reparcelación	79
Subsección quinta. Eficacia del proyecto de reparcelación	82
Subsección sexta. Efectos del proyecto de reparcelación	83
Subsección séptima. Otros supuestos de reparcelación	85
Subsección octava. Entrega de las obras de urbanización	87
Sección segunda. Modalidades del sistema de actuación urbanística por reparcelación	88
Subsección primera. Modalidad de compensación básica	88
Subsección segunda. Modalidad de compensación por concertación	90
Subsección tercera. Modalidad de cooperación	93
Subsección cuarta. Modalidad de cooperación con concesión de la gestión urbanística integrada	93
Subsección quinta. Ejecución de los ámbitos declarados sectores de urbanización prioritaria	94
Sección tercera. Entidades urbanísticas colaboradoras	96
Subsección primera. Disposiciones generales	96
Subsección segunda. Las juntas de compensación	102
Subsección tercera. Las juntas de concertación	103
Subsección cuarta. Las asociaciones administrativas de cooperación	103
Subsección quinta. Las juntas de conservación	103
Subsección sexta. Funcionamiento del Registro de entidades urbanísticas colaboradoras	104
CAPÍTULO III. Expropiación forzosa por razones urbanísticas	106
CAPÍTULO IV. Ocupación directa	109

CAPÍTULO V. Derecho de realojamiento	111
Sección primera. Contenido del derecho de realojamiento	111
Sección segunda. Procedimiento de realojamiento en actuaciones para el sistema de reparcelación	114
Sección tercera. Procedimiento de realojamiento en actuaciones para el sistema de expropiación o en caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa	115
TÍTULO SEXTO. De los instrumentos de la política de suelo y de vivienda	116
CAPÍTULO I. Patrimonios públicos de suelo y de vivienda	116
Sección primera. Disposiciones generales	116
Sección segunda. Patrimonio municipal de suelo y de vivienda	117
CAPÍTULO II. Derechos de tanteo y retracto.	119
CAPÍTULO III. Obligación de edificar y consecuencias del incumplimiento de esta obligación.	120
TÍTULO SÉPTIMO. De la intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo	122
TÍTULO OCTAVO. De la protección de la legalidad urbanística.	122
DISPOSICIONES ADICIONALES	122
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	123

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 31 de diciembre de 2021

La disposición final novena del Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo, determina que el Gobierno, en el plazo de dieciocho meses a contar des de la entrada en vigor de la Ley 10/2004, de 24 de diciembre, de modificación de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, para el fomento de la vivienda asequible, de la sostenibilidad territorial y de la autonomía local, debe aprobar un reglamento que desarrolle íntegramente la Ley de urbanismo.

A fin de desarrollar la citada ley, este Decreto tiene por objeto aprobar el Reglamento de la Ley de urbanismo, el cual se estructura con una sistemática muy similar a la de la propia Ley. Este reglamento, con el fin de evitar una reiteración innecesaria de disposiciones con el mismo contenido, desarrolla aquellos preceptos de la Ley que lo requieren, teniendo en cuenta que en muchos casos este desarrollo resulta innecesario dado el grado de detalle con que la Ley de urbanismo regula determinadas materias.

El Título preliminar se centra en el desarrollo de los principios generales que rigen la acción pública urbanística, con especial referencia al principio de desarrollo urbanístico sostenible, configurado ya en la Ley como pieza clave de la actuación de los poderes públicos sobre el territorio. Este Título preliminar desarrolla también las directrices para el planeamiento urbanístico, regulando la articulación necesaria con la planificación hidrológica en cuanto a la preservación frente a los riesgos de inundación, así como los criterios a aplicar en ausencia de la referida planificación.

El desarrollo de la regulación legal sobre la administración urbanística constituye el objeto del Título primero, en el cual se presta especial atención a la caracterización de aquellas administraciones y entes dependientes de éstas que pueden ejercer las funciones propias de la administración actuante.

El Título segundo está dedicado a la regulación de los derechos de información y participación de los ciudadanos en la actividad urbanística, y en él se desarrollan cuestiones tan significativas como los efectos de los certificados de aprovechamiento urbanístico, la participación ciudadana y la información pública de los instrumentos urbanísticos, así como el régimen de publicidad de los convenios.

La regulación de los criterios de clasificación en las diferentes categorías de suelo es bastante detallada en la Ley de urbanismo, como no podía ser de otra manera dada la naturaleza de esta materia. Eso no impide que en el Título tercero se afronte el desarrollo reglamentario de algunos aspectos relativos al régimen jurídico del suelo, necesario para la correcta aplicación de la Ley. Así sucede con el régimen urbanístico del subsuelo o el de los sistemas urbanísticos, respecto al cual se regulan los casos en que se admite su compatibilidad con la de otras calificaciones. Se contempla, también, la posible adquisición de los sistemas mediante su vinculación a sectores de planeamiento derivado o polígonos de actuación urbanística, en base a las necesidades de conexión de estos ámbitos a infraestructuras o redes de servicio, en aquellos casos en que no procede incluir en ellos, a todos los efectos, los referidos sistemas debido a la clasificación que les corresponde de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley de urbanismo.

Se efectúa igualmente en este Título una sistematización de los derechos y deberes de las personas propietarias en las diferentes categorías de suelo, del todo conveniente dada la importancia de la materia, y se procede al desarrollo de la remisión que hace la Ley de urbanismo para la concreción de los supuestos en que es de aplicación el deber de cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico en suelo urbano no consolidado. Este desarrollo se sitúa sistemáticamente en el Título dedicado al régimen urbanístico del suelo, y tiene carácter preceptivo para la concreción, por parte del planeamiento general, de los casos en que es de aplicación el referido deber de cesión, sin perjuicio, obviamente, de la aplicabilidad directa de estos criterios en caso de planeamiento no adaptado a la Ley de urbanismo.

En cuanto al suelo no urbanizable, el Reglamento desarrolla las características de las diferentes modalidades de usos y construcciones autorizables en esta categoría de suelo, con la experiencia de más de dos años de aplicación de la regulación establecida al respeto en el anterior Reglamento parcial de la Ley de urbanismo, al tiempo que se introducen

algunas especificaciones en los procedimientos de autorización, estableciendo, además, en el título dedicado a planeamiento urbanístico, unos umbrales mínimos a efectos de determinar el procedimiento aplicable en el caso de nuevas construcciones propias de actividades agrícolas o ganaderas.

El Título cuarto está dedicado al desarrollo de las determinaciones, contenido y documentación de los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico, al objeto de completar y sistematizar las previsiones contenidas en la Ley de urbanismo. Así, se establecen en primer lugar las precisiones necesarias respecto al alcance de las determinaciones establecidas por los planes directores urbanísticos, especialmente en lo relativo a su articulación con el planeamiento general de carácter municipal. Tanto para los referidos planes directores urbanísticos como para los demás instrumentos de planeamiento general se confirma su función programadora de las actuaciones que se tienen que producir sobre el territorio, siendo significativa en este sentido la previsión relativa a la posibilidad de que se establezcan condiciones temporales para el desarrollo y ejecución del suelo urbanizable, vinculadas al grado de ejecución de anteriores planeamientos y a la dimensión de las actuaciones en relación a las características urbanísticas de los municipios.

Este Título cuarto también presta una atención específica al contenido de la documentación ambiental que, por prescripción legal, tienen que incorporar los instrumentos de planeamiento, estableciendo el alcance de su contenido y determinaciones en congruencia con las características de cada uno de ellos.

El Reglamento también introduce las precisiones necesarias para facilitar la determinación, por parte del planeamiento general, de las reservas de techo con destino a vivienda protegida y asequible establecidas por la Ley de urbanismo. Con este objeto, el Reglamento desarrolla el contenido de la memoria social, que debe permitir evaluar las necesidades sociales de acceso a la vivienda y justificar las determinaciones que el planeamiento general establezca en esta materia. Corresponde también a la memoria social evaluar el impacto de la ordenación urbanística propuesta en función del género, así como respecto a los colectivos sociales que requieren atención específica. En relación a la tramitación de los planes urbanísticos, se desarrollan, entre otros aspectos, el régimen de suspensión de la tramitación de instrumentos urbanísticos y de concesión de licencias, los casos en que la introducción de cambios durante la tramitación requiere un nuevo trámite de información pública, se concreta el procedimiento de evaluación ambiental de aquellas figuras de planeamiento que están sometidas a esta evaluación y se distinguen la revisión y la modificación de los planes urbanísticos, así como las particularidades de las modificaciones en determinados casos.

Este Título se ocupa, finalmente, de los efectos de las determinaciones del planeamiento sobre las construcciones y usos existentes, con especial atención a aquellas cuestiones de aplicación más compleja, como las obras autorizables en las edificaciones disconformes que no estén en situación de fuera de ordenación, así como las determinaciones que corresponde adoptar al planeamiento con este objeto, regulando también los supuestos de usos fuera de ordenación y las medidas a adoptar para su cese.

El Título quinto se refiere a la gestión urbanística, materia en la que, tradicionalmente, ha sido más significativa la tarea de desarrollo reglamentario de los diversos textos legales en materia urbanística, sin duda debido a su gran complejidad técnica. Así se puede constatar sobre todo en materia de reparcelación, partiendo de una amplia tradición reglamentaria, que se inicia con el seminal Reglamento de Reparcelaciones de 1966, aprobado por el Decreto 1006/1966, de 7 de abril, en la que constituye un hito decisivo el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y que en el derecho catalán dispone también de una tradición consolidada, representada por algunas previsiones del Reglamento para el desarrollo y la aplicación de la Ley 3/1984, de 9 de enero, de medidas de adecuación del ordenamiento urbanístico de Cataluña, aprobado por el Decreto 146/1984, de 10 de abril, y el Reglamento sobre medidas para facilitar la ejecución urbanística, aprobado por el Decreto 303/1997, de 25 de noviembre, debidamente articulado con la legislación aplicable en materia hipotecaria y, finalmente, por las previsiones contenidas en el Reglamento parcial de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 287/2003, de 4 de noviembre. De todo este conjunto normativo es deudor este Título quinto, sin perjuicio, obviamente, de su adecuación a las previsiones del Texto refundido de la Ley

de urbanismo y del necesario desarrollo, también, de los nuevos instrumentos configurados por la legislación catalana vigente.

Se pueden destacar, en este sentido, previsiones como la regulación detallada del derecho de realojamiento y las condiciones que garanticen su efectivo ejercicio por parte de los afectados, o los supuestos en que procede el cambio de modalidad dentro del sistema de reparcelación. En la regulación de la reparcelación, que de acuerdo con la Ley de urbanismo aparece configurada como el eje central alrededor del cual se estructuran las diversas modalidades de ejecución, excepto el sistema de expropiación, se pueden destacar, entre otros aspectos, la concreción de los derechos de las personas propietarias en suelo urbano ya edificado, que necesariamente tiene que tener en cuenta las previsiones de la legislación aplicable sobre valoraciones. Se establecen también las diferentes formas en que se puede producir la participación de las personas propietarias en las diversas modalidades, y se regula como las indicadas personas pueden comprometer su participación en la ejecución, así como la aplicabilidad de la expropiación para los casos de falta de participación, expropiación que, de acuerdo con la Ley de urbanismo, ha dejado de tener carácter preceptivo, incluso en los casos de falta de incorporación a las juntas de compensación en la modalidad de compensación básica. Se regula también, de forma específica, la cesión de fincas en pago de los gastos de urbanización.

En el desarrollo de las diversas modalidades del sistema de reparcelación, es preciso hacer mención a las previsiones establecidas para la aplicación de la modalidad de compensación por concertación, que puede permitir, por medio de la concertación de la gestión urbanística integrada, una mayor agilidad en los procesos de ejecución urbanística llevados a cabo por las personas propietarias, sin que esta mayor eficiencia vaya en detrimento de las garantías del resto de personas propietarias del ámbito. La concesión de la gestión urbanística integrada aparece, igualmente, como un instrumento adecuado para mejorar la eficacia de los procesos de gestión urbanística en aquellos casos en que ésta se lleve a cabo por parte de la iniciativa pública, a través de la modalidad de cooperación.

Por otra parte, el Reglamento contiene una regulación detallada de las entidades urbanísticas colaboradoras, adaptada a las disposiciones legales sobre gestión urbanística, y en la que se introducen las previsiones adecuadas para agilizar su proceso de constitución e inscripción en el registro correspondiente. Se confirma y facilita la posibilidad de crear entidades urbanísticas provisionales y se crean las juntas de concertación como una nueva figura de entidad urbanística en los supuestos de compensación por concertación.

Finalmente, dentro del Título quinto se desarrollan los supuestos de expropiación por razón de urbanismo, respecto a los cuales se pueden destacar las previsiones sobre gestión de la expropiación por personas concesionarias o el procedimiento a seguir para la liberación de expropiaciones. También se contiene en este Título la regulación de los supuestos de ocupación directa y de la situación jurídica de las personas titulares de derechos afectados por estos procedimientos.

El Título sexto tiene por objeto desarrollar los instrumentos de la política de suelo y de vivienda, y en él se incorpora y adecua gran parte de la regulación ya establecida en el Reglamento parcial de la Ley de urbanismo, y se desarrolla el régimen del patrimonio municipal del suelo y el destino de los bienes y recursos económicos que lo integran.

La intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo es el objeto del Título séptimo y en él se desarrollan, entre otras cuestiones, la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación, las órdenes de ejecución y los procedimientos de declaración de ruina de los edificios.

En cuanto a los procedimientos de protección de la legalidad urbanística, se incorporan en el Título octavo, debidamente adecuadas, las previsiones del Reglamento parcial tanto en el ámbito de la restauración de la legalidad como en el sancionador, se regula el régimen de medidas provisionales y el procedimiento de restauración y se determina también el régimen de intervención de las administraciones competentes, respecto el cual se pueden destacar los casos, referidos al suelo no urbanizable, en que el ejercicio de las potestades atribuidas a la Generalidad en esta materia se puede producir directamente, como consecuencia del régimen específico de las actuaciones en esta categoría de suelo, sometidas a un procedimiento autorizador con intervención autonómica y local.

Las disposiciones adicionales establecen los plazos para hacer efectiva la consulta telemática de los instrumentos de planeamiento, regulan la emisión de informes de los

organismos sectoriales competentes y prevén la utilización de la cartografía oficial en Cataluña en la elaboración de los planos de los diferentes instrumentos urbanísticos. También se incorpora una disposición adicional que establece que la formulación de un plan de ordenación urbanística municipal en el caso de municipios con planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo no se considera revisión anticipada. Las disposiciones transitorias regulan aquellos aspectos de necesaria consideración como consecuencia de la entrada en vigor del Reglamento, entre los cuales se pueden destacar la aplicación de las directrices de protección frente a los riesgos de inundación en los casos de planeamiento no adaptado o de falta de instrumento de planificación hidráulica aprobado, el régimen aplicable a las edificaciones preexistentes en suelo no urbanizable que no se adecuen al régimen de usos y construcciones admitidos en esta clase de suelo, la operatividad de las reservas de vivienda protegida y asequible en el marco de planeamiento general no adaptado, la posibilidad de introducir previsiones temporales en el proceso de formulación y ejecución del planeamiento derivado en suelo urbanizable, y otros aspectos relativos a la evaluación ambiental de planes urbanísticos.

Por todo eso, de conformidad con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, a propuesta del consejero de Política Territorial y Obras Públicas y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO

Artículo único.

Se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo, que consta en el anexo de este Decreto.

Disposición derogatoria primera.

Queda derogado el Decreto 287/2003, de 4 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento parcial de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo. Asimismo quedan derogados todos los preceptos vigentes contenidos en el Decreto 308/1982, de 26 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y la aplicación de la Ley 9/1981, de 18 de noviembre, sobre protección de la legalidad urbanística; en el Decreto 146/1984, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y la aplicación de la Ley 3/1984, de 9 de enero, de medidas de adecuación del ordenamiento urbanístico de Cataluña, y en el Decreto 303/1997, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre medidas para facilitar la ejecución urbanística.

Disposición derogatoria segunda.

Quedan derogadas todas aquellas otras disposiciones, de igual o inferior rango, que se opongan a lo establecido en este Reglamento.

Disposición final primera.

A partir de la entrada en vigor de este Reglamento no son aplicables en Cataluña las siguientes normas:

- a) El Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por el Decreto 635/1964, de 5 de marzo.
- b) El Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por el Decreto 1006/1966, de 7 de abril.
- c) El Real decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales.
- d) El Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- e) El Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por el Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.
- f) El Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Disposición final segunda.

Este Decreto entrará en vigor el día 1 de septiembre de 2006.

ANEXO

Reglamento de la Ley de Urbanismo

TÍTULO PRELIMINAR

Del objeto y de los principios generales

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto del reglamento.*

Este reglamento tiene por objeto el desarrollo del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, que regula el urbanismo en el territorio de Cataluña.

Artículo 2. *Principios generales de la actuación urbanística.*

Los principios que informan y presiden la actuación urbanística son los siguientes:

- a) El de ordenación y uso del suelo y del subsuelo de conformidad con el principio de desarrollo urbanístico sostenible.
- b) El de ejercicio de las facultades urbanísticas del derecho de propiedad con sujeción al principio de la función social de este derecho, dentro de los límites impuestos por la legislación y el planeamiento urbanísticos y cumpliendo los deberes fijados por éstos.
- c) El de inexistencia de derecho a exigir indemnización por la ordenación urbanística del suelo y las construcciones, excepto en los supuestos expresamente establecidos por la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y valoraciones y por la Ley de urbanismo.
- d) El de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística.
- e) El de reparto equitativo, en el seno de cada uno de los ámbitos de actuación urbanística, de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento urbanístico entre todas las personas propietarias afectadas, en proporción a sus aportaciones.
- f) El de publicidad y participación de los ciudadanos y ciudadanas en los procedimientos de planeamiento y gestión urbanísticos.

Artículo 3. *Concepto de desarrollo urbanístico sostenible.*

El ejercicio de las competencias urbanísticas y, en particular, de la potestad de planeamiento, se rige por el principio de desarrollo urbanístico sostenible definido en el artículo 3 de la Ley de urbanismo, el cual tiene como objetivo la utilización racional del territorio, en orden a garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras, y comporta conjugar las siguientes finalidades:

a) La utilización del suelo atendiendo a su naturaleza de recurso natural no renovable, lo que comporta la configuración de modelos de ocupación del suelo que:

1.º Favorezcan la compactación urbana, eviten la dispersión de la urbanización y las edificaciones en el territorio mediante la previsión de los crecimientos en continuidad con el tejido urbano existente, y consideren la conservación, la rehabilitación y la recuperación de las tramas urbanas y del parque inmobiliario.

2.º Fomenten la implantación de sistemas de transporte colectivo y la movilidad sostenible en general.

3.º Favorezcan la preservación y mejora de los sistemas de vida tradicionales en las áreas rurales, y comporten una gestión adecuada del suelo no urbanizable y, particularmente del suelo agrario, que reconozca sus funciones productivas, territoriales y paisajísticas.

4.º Favorezcan la preservación y consolidación de la identidad del territorio.

5.º Consoliden un modelo de territorio globalmente eficiente.

b) La atención a las necesidades sociales de acceso a la vivienda, la previsión y modernización de las infraestructuras, la mejora de los equipamientos existentes así como la previsión de nuevos equipamientos de manera que haya una oferta adecuada cuantitativamente y especialmente con relación a las viviendas; el desarrollo del sistema productivo, y el fomento de la diversidad económica y de la capacidad para hacer frente a los cambios sociales y las innovaciones tecnológicas.

c) La cohesión social, mediante la regulación del uso del suelo de forma que se fomente la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades y se garantice el derecho de los ciudadanos y ciudadanas a gozar de una vivienda digna y adecuada.

d) La cohesión territorial, con el objeto de favorecer el acceso equitativo de la ciudadanía a las rentas y servicios básicos con independencia del lugar de residencia.

e) La protección y gestión adecuada del medio ambiente y del patrimonio natural, mediante la preservación de las funciones ecológicas del suelo, la mejora de la calidad ambiental, la gestión del paisaje para preservar los valores, la utilización racional de los recursos naturales y el fomento de la eficiencia energética mediante la elección de los emplazamientos y la ordenación de manera que tengan en consideración las condiciones geográficas y climáticas que pueden influir en el ahorro energético y el mejor mantenimiento de las edificaciones.

f) La protección del patrimonio cultural, mediante la conservación, recuperación y mejora de los inmuebles que lo integran, de los espacios urbanos relevantes, de los elementos y tipologías arquitectónicas singulares, de los paisajes de valor cultural e histórico y de las formas tradicionales de ocupación humana del suelo.

Artículo 4. *Principios de relación entre los instrumentos urbanísticos.*

1. Los planes urbanísticos tienen que ser coherentes con las determinaciones del plan territorial general y de los planes territoriales parciales y sectoriales y facilitar su cumplimiento.

2. De conformidad con el principio de jerarquía normativa, que informa y ordena las relaciones entre los instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Los planes de ordenación urbanística municipal y los programas de actuación urbanística municipal se tienen que adecuar a las determinaciones de los planes directores urbanísticos que son propias de éstos, de acuerdo con la Ley de urbanismo y este reglamento.

b) El planeamiento urbanístico derivado está supeditado a las determinaciones del planeamiento urbanístico general que son propias de éste, de conformidad con lo que establece la Ley de urbanismo y este reglamento.

3. Las ordenanzas municipales de urbanización o de edificación aprobadas de acuerdo con la legislación de régimen local para regular aspectos que no son objeto de las normas de los planes urbanísticos, no pueden contradecir ni alterar sus determinaciones.

4. Los proyectos de urbanización y los instrumentos de gestión urbanística no pueden modificar las determinaciones del planeamiento urbanístico, sin perjuicio que, sin alterar estas determinaciones, puedan efectuar, en su caso, las adaptaciones técnicas de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras o en la concreción de la delimitación y superficie del ámbito de actuación. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación del suelo o de la edificación del ámbito afectado debe aprobarse, previamente o simultáneamente, la correspondiente modificación del plan urbanístico.

CAPÍTULO II

Directrices para el planeamiento urbanístico

Artículo 5. *Directriz de preservación frente a los riesgos naturales o tecnológicos.*

1. El planeamiento urbanístico y su ejecución tienen que permitir alcanzar unos niveles adecuados de protección frente a los riesgos naturales y tecnológicos y tienen que preservar de la urbanización y la edificación las zonas de riesgo para la seguridad y el bienestar de las personas que, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable, sean totalmente incompatibles con su urbanización o edificación, salvo que se prevea la ejecución de obras vinculadas a la protección y la prevención de los riesgos.

2. El planeamiento urbanístico, para la determinación de los riesgos naturales y geológicos, tiene que tener en cuenta la información geográfica oficial del Instituto Geológico de Cataluña.

3. La ordenación de la implantación y la distribución de los usos en el territorio por parte del planeamiento urbanístico y de las ordenanzas municipales tienen que prever las limitaciones y medidas necesarias para garantizar la seguridad y la salud de las personas frente a los riesgos que se puedan derivar de las instalaciones y actividades industriales y otras actividades tecnológicas.

Artículo 6. *Directriz de preservación frente a los riesgos de inundación.*

1. A los efectos de la aplicación de la directriz de planeamiento que establece el artículo 9.2 de la Ley de urbanismo, dentro de la zona inundable, que está constituida por el cauce de los ríos y rieras y por aquellas franjas de terreno vinculadas a la preservación del régimen de corrientes y de las planas de inundación por episodios extraordinarios, hay que distinguir la zona fluvial, la zona de sistema hídrico y la zona inundable por episodios extraordinarios.

2. La zona fluvial es la parte de la zona inundable que incluye el cauce del río y sus riberas y que el instrumento de planificación hidrológica correspondiente delimita de acuerdo con la avenida para el periodo de retorno de 10 años, teniendo en cuenta los requerimientos hidráulicos y ambientales y respetando su continuidad.

El planeamiento urbanístico debe calificar los terrenos incluidos en la zona fluvial como sistema hidráulico y no puede admitir ningún uso, excepto aquellos previstos en la legislación aplicable en materia de dominio público hidráulico.

3. La zona de sistema hídrico es la parte de la zona inundable que el instrumento de planificación hidrológica correspondiente delimita de acuerdo con la avenida para el periodo de retorno de 100 años, teniendo en cuenta los requerimientos hidráulicos y ambientales y respetando su continuidad.

En la zona de sistema hídrico el planeamiento urbanístico no puede admitir ninguna nueva edificación o construcción ni ningún uso o actividad que suponga una modificación sensible del perfil natural del terreno, que pueda representar un obstáculo al flujo del agua o la alteración del régimen de corrientes en caso de avenida.

Se consideran usos compatibles con estas condiciones los siguientes:

a) Los usos agrarios, sin que se pueda admitir ninguna instalación o edificación, ni tampoco el establecimiento de invernaderos ni ningún tipo de cierre de las parcelas.

b) Los parques, espacios libres, zonas ajardinadas y usos deportivos al aire libre, sin edificaciones ni construcciones de ningún tipo.

c) Los lagunajes y las estaciones de bombeo de aguas residuales o potables.

d) El establecimiento longitudinal de infraestructuras de comunicación y transporte, siempre y cuando permita la preservación del régimen de corrientes.

e) La implantación de infraestructuras de servicios y cañerías, debidamente soterradas y protegidas y siempre y cuando se preserve el régimen de corrientes y se garantice la no afectación a la calidad de las aguas.

f) Aquellos otros usos previstos por la legislación aplicable en materia de dominio público hidráulico.

Los planes de ordenación urbanística municipal, cuando esté justificado por razones de racionalidad y coherencia de la ordenación urbanística, pueden incorporar terrenos incluidos

en la zona de sistema hídrico a sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable si estos terrenos se destinan a los usos compatibles con esta zona de acuerdo con el apartado anterior. Sin embargo, este régimen de usos deja de ser de aplicación cuando el planeamiento urbanístico, con el informe favorable de la administración hidráulica, prevé la ejecución de las obras necesarias para que las cotas definitivas resultantes de la urbanización cumplan las condiciones de grado de riesgo de inundación adecuadas para la implantación de la ordenación y usos establecidos por el indicado planeamiento. En cualquier caso, la ejecución de estas obras, que no tienen que generar problemas de inundabilidad en terrenos externos al sector, debe constituir una carga de urbanización de los ámbitos de actuación urbanística en los cuales estén incluidos los terrenos.

4. La zona inundable por episodios extraordinarios es la parte de la zona inundable que el instrumento de planificación hidrológica correspondiente delimita a partir de la avenida de periodo de retorno de 500 años. En esta zona, atendiendo a las condiciones de inundación indicadas en la delimitación establecida por la planificación hidrológica, el planeamiento urbanístico:

a) No puede admitir áreas de acampada ni servicios de camping, ni ningún tipo de edificación en la parte de la zona inundable por episodios extraordinarios en que se produzca la condición de inundación grave.

b) No puede admitir áreas de acampada ni servicios de camping, ni ningún tipo de edificación, con excepción de los destinados a usos industriales y de almacenaje, en la parte de la zona inundable por episodios extraordinarios en que se produzca la condición de inundación moderada.

c) No está sujeto a limitaciones de los usos admisibles en la parte de la zona inundable por episodios extraordinarios en que se produzca la condición de inundación leve.

En la zona inundable por episodios extraordinarios, el régimen de usos establecido deja de ser de aplicación cuando el planeamiento urbanístico, con el informe favorable de la administración hidráulica, prevé la ejecución de las obras necesarias para que las cotas definitivas resultantes de la urbanización cumplan las condiciones de grado de riesgo de inundación adecuadas para la implantación de la ordenación y usos establecidos por el indicado planeamiento. En cualquier caso, la ejecución de estas obras debe constituir una carga de urbanización de los ámbitos de actuación urbanística en los cuales estén incluidos los terrenos.

5. Las limitaciones de los usos y construcciones admisibles por parte del planeamiento urbanístico que establecen los apartados 2, 3 y 4 no se aplican al suelo urbano, ni a las edificaciones o conjuntos de edificaciones que sean objeto de protección por su valor histórico, artístico, arquitectónico o industrial. El planeamiento urbanístico general, de acuerdo con lo que determine la administración hidráulica, tiene que prever las actuaciones necesarias para la adopción de las medidas de protección frente a los riesgos de inundación en los referidos ámbitos, así como la programación y ejecución de las obras correspondientes. El planeamiento urbanístico general puede condicionar las actuaciones de transformación de los usos o de reimplantación de usos preexistentes a la ejecución, a cargo de la actuación, de las infraestructuras necesarias que adecuen el riesgo de inundación a la ordenación urbanística.

6. El planeamiento urbanístico general tiene que sujetar al régimen de fuera de ordenación las edificaciones y las actividades preexistentes en terrenos incluidos en la zona fluvial que no se ajusten a lo que establece el apartado 2, siempre y cuando no estén incluidas en alguno de los supuestos previstos en el apartado 5, así como las actividades de camping preexistentes que no se ajusten a lo que establecen los apartados 3 y 4, sin perjuicio de la posibilidad, en este último caso, que las citadas actividades de camping dejen de estar sujetas al régimen de fuera de ordenación si se ejecutan, a cargo de la persona interesada y previa obtención de las autorizaciones de las administraciones urbanística e hidráulica procedentes, las obras necesarias para cumplir las condiciones de grado de riesgo de inundación que establecen los apartados 3 y 4.

7. En el caso de lagos, lagunas, marismas, embalses y otros elementos que pueden comportar riesgos de inundación, la ordenación que establece el planeamiento urbanístico tiene que tener en cuenta estos riesgos de acuerdo con los criterios previstos en los

apartados anteriores de este artículo, con las especificidades que determine la administración hidráulica.

Artículo 7. *Directriz de preservación de los terrenos con pendiente elevada.*

1. De acuerdo con la directriz de planeamiento contenida en el artículo 9.4 de la Ley de urbanismo, el planeamiento urbanístico general:

a) No puede alterar la clasificación como suelo no urbanizable de aquellos terrenos que tengan una pendiente superior al 20%, siempre y cuando eso no comporte la imposibilidad absoluta de crecimiento de los núcleos existentes.

A tales efectos, los planes de ordenación urbanística municipal que prevean la incorporación al proceso de transformación urbanística de terrenos con pendiente superior al 20%, tienen que acreditar que el crecimiento de los núcleos existentes no es posible en otros terrenos, bien sea porque el municipio no dispone de terrenos con pendiente igual o inferior al 20%, bien sea porque los existentes tienen que ser clasificados como suelo no urbanizable, de acuerdo con los criterios legales establecidos en el artículo 32 de la Ley de urbanismo.

b) No obstante lo que establece el primer párrafo del apartado 1.a, por razones de racionalidad y coherencia de la ordenación, los planes de ordenación urbanística municipal pueden incorporar terrenos con pendiente superior al 20% a sectores de planeamiento derivado, siempre y cuando se establezca que los referidos terrenos no pueden acoger ningún tipo de edificación ni de otras actuaciones que alteren la morfología del relieve. En todo caso estos terrenos no son computables a los efectos del cumplimiento de los estándares legales mínimos de espacios libres públicos y equipamientos comunitarios.

c) En todo caso, se aplica lo que establece el artículo 26 de la Ley de urbanismo por lo que se refiere a los terrenos que reúnen las condiciones de suelo urbano.

2. La identificación de los terrenos con pendiente superior al 20% se ha de llevar a cabo de acuerdo con la cartografía oficial del Instituto Cartográfico de Cataluña.

TÍTULO PRIMERO

De la administración urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 8. *Administraciones con competencias urbanísticas.*

Las competencias en materia urbanística corresponden a la Administración de la Generalidad y a los municipios y las comarcas, de acuerdo con lo que establece la Ley de urbanismo, sin perjuicio de las competencias que las leyes puedan atribuir en esta materia a otros entes locales.

Artículo 9. *Órganos urbanísticos de la Generalidad.*

(Derogado).

Artículo 10. *Gerencias urbanísticas locales.*

1. Las entidades locales pueden ejercer las competencias urbanísticas que les corresponden mediante sus órganos de gobierno ordinarios o constituir gerencias con este objeto.

2. El régimen de gerencia urbanística puede comportar una diferenciación orgánica o funcional, o ambas, respecto de la organización y funciones generales propias de la entidad local. La gerencia urbanística puede consistir en un órgano de carácter individual o colegiado, o en una entidad pública de gestión directa que, en este último caso, tendrá la condición de entidad urbanística especial.

3. Las entidades locales pueden atribuir a las gerencias urbanísticas el ejercicio de todas aquellas competencias o funciones en materia urbanística que no tengan carácter intransferible de acuerdo con el qué establezca la legislación de régimen local.

4. Las gerencias pueden tener una duración indefinida o temporal, de conformidad con lo que establezca el acuerdo de constitución.

5. En todo aquello no previsto en este reglamento, la creación de gerencias urbanísticas se rige por la legislación de régimen local.

Artículo 11. *Sociedades urbanísticas.*

1. Las administraciones públicas, sus entidades dependientes, las mancomunidades y los consorcios pueden constituir, de forma individual o conjunta, sociedades mercantiles o bien participar en sociedades ya constituidas, que tengan por objeto la realización de actividades en materia urbanística que no impliquen ejercicio de autoridad.

2. Las sociedades de capital íntegramente público pueden tener la condición de entidades urbanísticas especiales si lo determinan sus estatutos.

CAPÍTULO II

Entidades urbanísticas especiales y condición de administración actuante

Artículo 12. *Entidades urbanísticas especiales.*

1. Tienen la condición de entidades urbanísticas especiales el Instituto Catalán del Suelo, que es una entidad urbanística especial de la Generalidad y, si lo determinan sus estatutos:

- a) Los consorcios.
- b) Las mancomunidades.
- c) Las entidades públicas empresariales y los organismos autónomos.
- d) Las sociedades de capital íntegramente público.

2. La constitución y funcionamiento de las entidades urbanísticas especiales se rige, en todo aquello no regulado en este reglamento, por la legislación aplicable a las administraciones públicas que las constituyen.

3. Las entidades urbanísticas especiales pueden tener por finalidad realizar cualquier actividad de carácter urbanístico el ejercicio de la cual no tenga carácter intransferible, de acuerdo con lo que establezca la legislación aplicable en cada caso.

Artículo 13. *Condición de administración actuante.*

1. La condición de administración actuante corresponde:

a) A los ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas en materia de planeamiento y de gestión.

b) Al Instituto Catalán del Suelo, si lo determina el planeamiento urbanístico, si se determina en la declaración de sector de urbanización prioritaria, o bien si se hace constar en la declaración de incumplimiento de programas específicos a que hace referencia el artículo 152.2 de la Ley de urbanismo.

c) A las otras entidades urbanísticas especiales constituidas o integradas por ayuntamientos, si lo determina un acuerdo expreso del ayuntamiento o de los ayuntamientos correspondientes, el cual se puede referir a una actuación urbanística concreta o puede tener carácter general. Este acuerdo hay que publicarlo en el periódico o boletín oficial correspondiente.

2. Las entidades urbanísticas especiales, si operan como administración actuante, pueden:

a) Formular cualquier figura de planeamiento urbanístico.

b) Formular, tramitar y aprobar definitivamente los instrumentos de gestión correspondientes, incluyendo la aprobación de las bases en la modalidad de compensación por concertación del sistema de reparcelación y la aprobación de la concesión de la gestión urbanística integrada, en la modalidad de cooperación del sistema de reparcelación.

c) Ser receptoras del suelo con aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita.

3. Los consorcios y las mancomunidades en materia urbanística, si lo prevén sus estatutos, pueden también ejercer las competencias municipales de tramitación y aprobación de los planes urbanísticos que se determinen en el acuerdo municipal por el que se les reconoce la condición de administración actuante.

4. La condición de administración actuante, acordada por el ayuntamiento, de las sociedades de capital íntegramente público que sean entidades urbanísticas especiales, no obstante lo establecido en el apartado 2, no comporta la cesión de la titularidad de la competencia ni de los elementos sustantivos de su ejercicio y es responsabilidad del órgano competente del ente local dictar los actos o las resoluciones de carácter jurídico administrativo que apoyen a la actividad material y técnica objeto de la encomienda o en los cuales se integre dicha actividad.

5. El suelo de cesión obligatoria y gratuita con aprovechamiento urbanístico que se integra en el patrimonio de las entidades urbanísticas especiales que operan como administraciones actuantes resta vinculado y sujeto a lo que establecen los artículos 153 al 163 de la Ley de urbanismo.

De conformidad con los preceptos referidos, en el caso de entidades urbanísticas especiales integradas o dependientes exclusivamente de entidades locales, el destino de este suelo y de los rendimientos obtenidos de su gestión o enajenación se debe ajustar a lo que establece el artículo 224 de este Reglamento, tanto si los gestiona la entidad urbanística especial como si el suelo o los rendimientos se adjudican a los entes públicos que la integran.

6. Los acuerdos que, como administración actuante, adopten las entidades urbanísticas especiales, se rigen por el derecho administrativo.

CAPÍTULO III

Auditorías urbanísticas

Artículo 14. *Auditorías urbanísticas.*

1. Las administraciones con competencias en el ámbito del urbanismo pueden acordar la realización de auditorías urbanísticas. La auditoría urbanística tiene por objetivo fundamental la mejora de la capacidad de gestión urbanística de las administraciones mencionadas y comporta el análisis detallado de los métodos utilizados habitualmente por el ente auditado y de sus medios personales y materiales, teniendo en cuenta la estrategia urbanística en materia de gestión definida, en su caso, en el programa de actuación urbanística municipal o comarcal, o bien en el plan de ordenación urbanística municipal.

La auditoría urbanística constata el grado de cumplimiento del planeamiento general vigente, así como la existencia de déficits y puede proponer las medidas correctoras correspondientes o recomendaciones de todo tipo relacionadas con los sistemas de ejecución y sus modalidades diversas, con los medios personales y materiales del ente auditado y también con las prioridades y otros aspectos de la mencionada estrategia de gestión urbanística.

2. El informe de auditoría oficialmente emitido por la persona auditora debe ser puesto en conocimiento general mediante el anuncio oportuno en el boletín que corresponda y en uno de los periódicos de mayor difusión en el ámbito territorial de que se trate, con indicación de las dependencias, el horario en que puede ser consultado y, en su caso, los datos de consulta por medios telemáticos.

TÍTULO SEGUNDO

De los derechos de información y participación ciudadanas en la actividad urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 15. *Información y participación ciudadanas.*

1. Las administraciones públicas deben garantizar el acceso de los ciudadanos y ciudadanas a la información urbanística y, en particular, a la información relativa a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanísticos.

2. Las administraciones públicas tienen que fomentar la participación social en la actividad urbanística y, en especial, en la elaboración y tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

3. La participación de la iniciativa privada en materia de planeamiento y gestión urbanísticos se produce en los términos y condiciones previstos en la Ley de urbanismo y en este Reglamento.

CAPÍTULO II

Derechos de información de los ciudadanos o ciudadanas

Artículo 16. *Información urbanística.*

A los efectos de este Reglamento, se entiende por información urbanística toda la documentación de que dispongan las administraciones públicas, en cualquier forma de expresión y en cualquier soporte material, referida a los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y, en general, al régimen urbanístico del suelo y a las actividades y limitaciones que puedan afectarlo.

Artículo 17. *Publicidad de los instrumentos urbanísticos.*

1. Los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanísticos vigentes son públicos y cualquier persona puede consultarlos en todo momento, informarse de su contenido y solicitar la obtención de copias al Ayuntamiento correspondiente o al Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña.

2. A los efectos de lo que establece el apartado anterior, los ayuntamientos:

a) Tienen que tener un ejemplar completo y debidamente diligenciado de cada uno de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos vigentes a disposición del público durante el horario de oficina.

b) Tienen que facilitar copias de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos vigentes a quien los solicite.

c) Tienen que adoptar las medidas organizativas necesarias para garantizar que se atiendan las solicitudes de información que pueda formular cualquier persona, por escrito o por medio de consulta verbal, sobre las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos vigentes.

d) Tienen que promover la posibilidad de consultar los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos por medios telemáticos.

3. Los ayuntamientos de los municipios de más de diez mil habitantes deben garantizar la consulta por medios telemáticos, como mínimo, de la memoria, de las normas urbanísticas y de los planos de ordenación de los instrumentos de planeamiento municipal, general y derivado, vigentes en su ámbito territorial.

4. Las administraciones públicas de ámbito territorial superior al municipal tienen que prestar asistencia a los municipios que no tengan los medios necesarios para prestar los servicios señalados en los apartados 2 y 3.

5. Las administraciones públicas pueden establecer otros medios de difusión de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que contribuyan a su publicidad.

6. La publicación a efectos de la ejecutividad de los instrumentos de planeamiento urbanístico se rige por lo que establece el artículo 100.1 de la Ley de urbanismo. La presentación de la documentación necesaria debe cumplir los requerimientos técnicos que establece el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas.

Artículo 18. *Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña.*

1. El Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña tiene por objeto garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico en vigor y debe permitir la consulta pública de estos instrumentos tanto de forma presencial, como por medios telemáticos.

2. El Registro depende del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas y corresponde a las comisiones territoriales de urbanismo la recopilación, depósito y tratamiento de los documentos que lo integran relativos a su ámbito territorial, y facilitar la consulta de forma presencial de estos documentos.

3. Se tiene que incorporar al Registro un ejemplar completo de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes en el ámbito de Cataluña, incluidos los planes urbanísticos derivados aprobados definitivamente por los ayuntamientos.

4. El Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña debe garantizar el acceso telemático, como mínimo, a la memoria, a las normas urbanísticas y a los planos de ordenación que integran los instrumentos de planeamiento en vigor. A tales efectos, la documentación que hay que remitir a los órganos de la Generalidad para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico tiene que incorporar, además del expediente completo en formato papel, como mínimo el texto de la memoria y las normas urbanísticas y los planos de ordenación en soporte informático, de acuerdo con los requerimientos técnicos que el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas establece.

5. También a tales efectos, en el caso de planes derivados aprobados definitivamente por los ayuntamientos, la documentación que hay que remitir a las comisiones territoriales de urbanismo en cumplimiento del artículo 86 de la Ley de urbanismo, tiene que incorporar, además del instrumento de planeamiento completo en formato papel, como mínimo el texto de la memoria y las normas urbanísticas y los planos de ordenación en soporte informático, de acuerdo con los requerimientos técnicos que el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas establece.

6. Cualquier persona puede consultar los documentos contenidos en el Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña y solicitar la obtención de copias.

Artículo 19. *Derechos de información respecto a los procedimientos urbanísticos.*

1. De acuerdo con el reconocimiento de la acción pública en materia de urbanismo establecido en el artículo 12 de la Ley de urbanismo, se considera persona interesada en un procedimiento urbanístico, además de quien lo promueva o quien tenga derechos que puedan resultar afectados por la resolución que se adopte, a quien se persone en él.

2. En los procedimientos de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, todo el mundo tiene derecho a consultar los instrumentos sometidos a información pública y los instrumentos que hayan sido objeto de aprobación provisional, y tiene derecho a obtener copias.

3. En el resto de procedimientos en materia urbanística, las personas interesadas tienen derecho a conocer el estado de tramitación y a obtener copias de los documentos que integran el expediente de acuerdo con lo que establece la legislación en materia de procedimiento administrativo.

4. Los ciudadanos y ciudadanas tienen derecho a acceder a los archivos, registros y expedientes administrativos correspondientes a procedimientos urbanísticos finalizados en los términos y condiciones que regula la legislación en materia de procedimiento administrativo.

Artículo 20. *Certificados de aprovechamiento urbanístico.*

1. Las personas interesadas pueden pedir la emisión de certificados de aprovechamiento urbanístico de una o de unas fincas concretas al ayuntamiento competente, que tiene que notificar el certificado pertinente, suscrito por el secretario o secretaria del ayuntamiento, en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud en el registro general del ayuntamiento. En caso de fincas no contiguas, hay que solicitar y emitir un certificado para cada una de ellas.

2. El certificado de aprovechamiento urbanístico a que se refiere el apartado anterior tiene que expresar cuál es el régimen urbanístico aplicable a la finca o fincas en el momento de su solicitud, indicando:

a) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, así como si alguno de ellos está en tramitación o sujeto a procedimientos de revisión o modificación y, en este caso, si se ha acordado la suspensión de tramitaciones y del otorgamiento de licencias que regula el artículo 71 de la Ley de urbanismo.

b) La clasificación y la calificación del suelo, con indicación de los parámetros aplicables respecto al uso del suelo, las condiciones de edificación y el aprovechamiento del subsuelo.

c) En su caso, el sector de planeamiento o el polígono de actuación urbanística en que está incluida la finca.

d) Las otras determinaciones urbanísticas significativas que condicionen el aprovechamiento y el uso del terreno.

3. El certificado de aprovechamiento urbanístico a que se refieren los apartados anteriores, en el caso de que la finca sea edificable y susceptible de obtener licencia urbanística directamente e inmediatamente, tiene una vigencia de seis meses, a contar desde la notificación a las personas interesadas. Sin perjuicio de las prescripciones de la legislación sectorial, es preceptivo otorgar las licencias que sean solicitadas en la forma establecida por la legislación de régimen local dentro de este plazo de vigencia y que no tengan defectos incorregibles, siempre y cuando el proyecto se ajuste a las normas vigentes en el momento de la solicitud del certificado. En este supuesto, la solicitud de la licencia no se ve afectada por la suspensión potestativa del procedimiento de otorgamiento de licencias regulada por el artículo 71.1 de la Ley de urbanismo, salvo que el acuerdo de suspensión se hubiese adoptado con anterioridad a la solicitud del certificado.

4. La falta de notificación del certificado de aprovechamiento urbanístico, transcurrido el plazo de un mes desde su solicitud, tiene los mismos efectos previstos en el apartado 3, en el sentido de que las licencias urbanísticas que se soliciten durante el plazo de seis meses a contar desde la finalización del referido plazo de un mes establecido en el apartado 1, se tienen que otorgar si el proyecto se ajusta a las normas vigentes en el momento de la solicitud del certificado, y en el sentido de que la solicitud de licencias no se ve afectada por la suspensión potestativa regulada por el artículo 71.1 de la Ley de urbanismo, salvo que el acuerdo de suspensión se hubiese adoptado con anterioridad a la solicitud del certificado.

CAPÍTULO III

Derecho a la participación ciudadana

Artículo 21. *Fomento de la participación ciudadana en los procesos de planeamiento y gestión urbanísticos.*

Las administraciones urbanísticas tienen que fomentar la participación de los ciudadanos y de las ciudadanas en la tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y, en todo caso, tienen que someter estos instrumentos a los trámites de información pública previstos en la Ley de urbanismo y en este Reglamento.

Artículo 22. *Programas de participación ciudadana en el proceso de planeamiento.*

1. Para facilitar la participación en el proceso de formulación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, la administración competente puede aprobar el correspondiente programa de participación ciudadana, de acuerdo con lo establecido por el artículo 105 de este Reglamento.

2. El programa de participación ciudadana expresa las medidas y actuaciones previstas para facilitar tanto la divulgación y la comprensión de los objetivos y del contenido de los trabajos de planeamiento, como la formulación de alegaciones, sugerencias o propuestas alternativas en el marco del trámite de información pública, y puede referirse a las fases y contenidos siguientes:

a) Contenido en relación a la fase previa al periodo de información pública:

1.º Acciones de información y comunicación, que difundan el acuerdo de iniciar el planeamiento y faciliten los datos necesarios para dar conocimiento suficiente de su alcance y características. Estas acciones pueden comprender la publicación y exposición al público de un avance del instrumento de planeamiento y la realización de actos informativos, conferencias, presentación de estudios previos y otros instrumentos similares.

2.º Canales de participación, donde se definan los diferentes instrumentos que se pondrán a disposición de la ciudadanía y las instituciones para recoger sus opiniones, así como para facilitar el debate y la presentación de propuestas. Se pueden incluir encuestas, entrevistas, debates en grupo, talleres de propuestas y similares. En todo caso, los canales previstos tienen que buscar la intervención de los sectores de población significativos en el territorio y no limitarse a un llamamiento genérico a la participación. Estas actuaciones pueden ser complementadas con medios telemáticos.

3.º Sistema de recogida y análisis de las aportaciones realizadas y la presentación del informe de resultados de este proceso.

b) Contenido en relación al periodo de información pública:

1.º Mecanismos de información sobre la ordenación propuesta por el instrumento aprobado inicialmente.

2.º Mecanismos de información para dar a conocer la apertura de este periodo y el sistema de recogida de alegaciones y propuestas de manera que facilite su presentación, habilitando los medios y los espacios adecuados de acuerdo con las características del territorio.

c) Contenido en relación a la fase posterior al periodo de información pública:

1.º Realización de un informe de valoración de las propuestas e iniciativas presentadas en todas las fases del procedimiento de elaboración.

2.º Mecanismos de publicidad del contenido del informe de valoración.

3. El acuerdo de aprobación del programa de participación ciudadana se publica por edicto en el diario o boletín oficial que corresponda y su contenido puede ser objeto de consulta pública en las dependencias y en el horario que el edicto señale, sin perjuicio de la adopción de cualquiera otra medida de divulgación o publicidad.

Artículo 23. *Convocatoria de información pública en los procedimientos urbanísticos.*

1. La información pública en la tramitación de procedimientos de planeamiento y de gestión urbanísticos se debe convocar mediante edictos de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Cuando se trate de la tramitación de planes directores urbanísticos, planes de ordenación urbanística municipal o plurimunicipal, programas de actuación urbanística municipal o comarcal, revisión-adaptación de figuras de planeamiento general a la Ley de urbanismo, normas de planeamiento y planes parciales de delimitación, así como cuando se trate de la revisión de los planes y normas mencionados, los edictos se tienen que publicar en el diario oficial o boletín oficial que corresponda y en dos de los diarios de prensa periódica de más divulgación en el ámbito municipal o supramunicipal al que se refiera el proyecto en tramitación.

b) Cuando se trate de la tramitación de modificaciones puntuales de las figuras de planeamiento objeto del apartado anterior así como de tramitar planes urbanísticos derivados, instrumentos de gestión urbanística y de procedimientos para la aprobación de proyectos en suelo no urbanizable, los edictos se tienen que publicar en el diario oficial o boletín oficial que corresponda y en uno de los diarios de prensa periódica de más

divulgación en el ámbito municipal o supramunicipal al que se refiera el proyecto en tramitación.

c) (Derogado)

2. Además de lo que establece el apartado anterior, la Administración de la Generalidad y los ayuntamientos de más de 10.000 habitantes tienen que dar a conocer por medios telemáticos la convocatoria de información pública en los procedimientos de planeamiento y gestión urbanísticos que tramiten y, en el caso de instrumentos de planeamiento, también deben garantizar la consulta del proyecto por estos medios.

3. Los edictos tienen que indicar:

- a) El instrumento o expediente sometido a información pública.
- b) El plazo de exposición al público del proyecto o del instrumento de que se trate.
- c) La dirección y el horario de la oficina o dependencia en la cual se puede ejercitar el derecho de información.
- d) En su caso, el medio telemático donde puede consultarse el instrumento o expediente.

4. El plazo de información pública se computa desde la última publicación obligatoria, entre las reguladas en el apartado 1; cuando además, se practique la notificación individualizada, el cómputo, para cada una de las personas interesadas, se hace desde la notificación, salvo que la última publicación obligatoria sea posterior.

5. Durante el periodo de información pública todas las personas, físicas o jurídicas, pueden:

a) Consultar la documentación, escrita y gráfica, que integra el instrumento o expediente y obtener copias. A tales efectos las administraciones competentes están obligadas a garantizar, desde el inicio del periodo de información pública, la consulta y la obtención de copias de la documentación.

b) Presentar alegaciones o sugerencias, así como los informes o documentos que consideren oportuno aportar en relación al instrumento o expediente sometido a información pública.

Téngase en cuenta que se deroga el apartado 1.b) respecto a los procedimientos para la aprobación de proyectos en suelo no urbanizable, por la disposición derogatoria única.1.a) del Decreto 64/2014, de 13 de mayo. [Ref. DOGC-f-2014-90293](#).

Artículo 24. Consejos asesores urbanísticos.

1. Los ayuntamientos pueden constituir, de acuerdo con el artículo 8.2 de la Ley de urbanismo, consejos asesores urbanísticos, con las facultades informativas y deliberativas que en cada caso se les reconozcan, como pueden ser:

- a) Proponer medidas y actuaciones para incluirlas en el Programa de participación ciudadana y hacer el seguimiento de su puesta en práctica.
- b) Formular y plantear criterios y alternativas de ordenación.
- c) Considerar las propuestas del planeamiento para garantizar los objetivos del desarrollo urbanístico sostenible.
- d) Opinar sobre las alegaciones presentadas.
- e) Estudiar, proponer y seguir las medidas y las actuaciones a emprender para fomentar la participación ciudadana en la tramitación de las figuras de planeamiento derivado y de instrumentos de gestión cuando consideren que su trascendencia lo justifique.

2. Estos consejos estarán integrados por los miembros que designen los ayuntamientos, como por ejemplo representantes de otras administraciones públicas, corporaciones, asociaciones y otras instituciones de la sociedad civil, así como expertos en urbanismo, vivienda, medio ambiente y otras materias relacionadas con el urbanismo.

CAPÍTULO IV

Convenios urbanísticos

Artículo 25. *Disposiciones generales.*

1. Los convenios urbanísticos tienen naturaleza jurídico administrativa y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

2. La aprobación, formalización y ejecución de los convenios urbanísticos se sujeta a la normativa reguladora de las entidades públicas que los suscriban.

3. Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan exclusivamente a las partes, de acuerdo con su contenido, desde su aprobación por el órgano competente de la administración o entidad pública que los suscribe.

Artículo 26. *Publicidad de los convenios urbanísticos.*

1. El acuerdo de aprobación de los convenios urbanísticos debe ser publicado en el boletín o diario oficial correspondiente dentro del mes siguiente a su aprobación.

2. Las entidades públicas que suscriban convenios urbanísticos deben garantizar su consulta pública y tienen que facilitar copias a quien las solicite.

3. Los convenios urbanísticos que se refieran a instrumentos de planeamiento o gestión que tienen que ser objeto de aprobación, modificación o revisión, tienen que formar parte de la documentación que integra la respectiva figura de planeamiento o gestión desde el inicio del procedimiento correspondiente o desde su formalización, si ésta se produce una vez iniciado el procedimiento. En el caso de que la formalización del convenio tenga lugar después de la aprobación inicial del instrumento de planeamiento o gestión, el convenio hay que someterlo a información pública, bien sea conjuntamente con el instrumento de que se trate, si de acuerdo con el artículo 112 de este Reglamento procede sujetarlo a un nuevo trámite de información pública, bien sea con un trámite específico de información pública por un plazo de un mes, y se tiene que incorporar al instrumento de planeamiento o de gestión que sea objeto del siguiente acuerdo de aprobación que corresponda.

TÍTULO TERCERO

Del régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 27. *Principios generales del régimen urbanístico del suelo.*

1. Las personas propietarias de suelo y de otros bienes inmuebles tienen derecho a utilizar, disfrutar y disponer de ellos dentro de los límites y con cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación y el planeamiento urbanísticos y en el resto de normas aplicables, los cuales delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad y definen su función social.

2. La ordenación urbanística del uso de los terrenos y de las construcciones, en tanto que delimita el contenido urbanístico de la propiedad del suelo de acuerdo con su función social, no confiere a las personas propietarias el derecho a exigir indemnización, excepto en los supuestos expresamente establecidos por la Ley de urbanismo y por la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y de valoraciones.

3. En caso de transmisión de fincas por cualquier causa o título, la nueva persona titular se subroga en los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios o propietarias anteriores, y también en los compromisos que éstos hubiesen acordado con la administración urbanística si han sido objeto de inscripción en el Registro de la propiedad o bien de publicidad por razón de la aprobación de un convenio o por formar parte de un instrumento de planeamiento o gestión urbanística.

Artículo 28. *Determinación del carácter anticipado de las modificaciones del planeamiento a efectos indemnizatorios.*

En defecto de previsión expresa de plazos de ejecución por parte del planeamiento, a efectos indemnizatorios las modificaciones y revisiones no tienen carácter anticipado si han transcurrido 3 años desde la aprobación definitiva del plan urbanístico derivado, cuando sea preceptivo, o desde que se haya establecido la correspondiente ordenación detallada.

Artículo 29. *Deberes de uso, de conservación y de rehabilitación.*

1. Las personas propietarias de suelo y de otros bienes inmuebles están obligados a destinarlos a los usos previstos por la ordenación urbanística.

2. Los propietarios o propietarias de terrenos, construcciones, instalaciones y otros bienes inmuebles están obligados a cumplir los deberes de conservación y de rehabilitación establecidos por la Ley de urbanismo y este Reglamento, por la legislación sectorial aplicable y por las ordenanzas locales. Están incluidos en estos deberes, con el alcance que determina la Ley de urbanismo:

a) El mantenimiento o la reposición de las condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público de los bienes inmuebles.

b) La conservación y la rehabilitación de las condiciones objetivas de habitabilidad de las viviendas o de las condiciones de funcionalidad de los otros tipos de construcciones, de acuerdo con su destino.

c) Aquellos deberes de conservación y rehabilitación que determine la legislación sectorial o que establezcan las normas de protección del patrimonio cultural de los planes urbanísticos.

d) El cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana establecidas por el plan de ordenación urbanística municipal o por el programa de actuación urbanística municipal para ámbitos determinados.

Artículo 30. *Régimen urbanístico del suelo.*

1. El régimen urbanístico del suelo se determina por la clasificación, la calificación en zonas o sistemas y, en su caso, por la inclusión en un sector de planeamiento urbanístico derivado o, en suelo urbano, también por la inclusión en un polígono de actuación urbanística.

2. Los planes de ordenación urbanística municipal, de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 26 al 33 de la Ley de urbanismo, clasifican todo el suelo del territorio correspondiente en todas o algunas de las clases de suelo siguientes:

- a) Suelo urbano, en las categorías de consolidado o no consolidado.
- b) Suelo urbanizable, en las categorías de delimitado o no delimitado.
- c) Suelo no urbanizable.

Artículo 31. *Suelo urbano consolidado y no consolidado.*

1. Tienen la condición de suelo urbano consolidado los terrenos que el plan de ordenación urbanística municipal o el programa de actuación urbanística municipal incluye en esta categoría porque:

a) Son terrenos que tienen la condición de solar.

b) Son terrenos a los cuales sólo falta, para alcanzar la condición de solar, señalar las alineaciones o las rasantes, o bien completar o acabar la urbanización en los términos señalados por el artículo 29.a) de la Ley de urbanismo, tanto si han sido incluidos con esta única finalidad en un polígono de actuación urbanística o en un sector sujeto a un plan de mejora urbana como si no han estado incluidos.

2. Tienen la condición de suelo urbano no consolidado los terrenos que el plan de ordenación urbanística municipal o el programa de actuación urbanística municipal incluye en esta categoría porque:

a) Se trata de suelo urbano incluido en sectores sujetos a un plan de mejora urbana o en polígonos de actuación urbanística que tienen por objeto completar el tejido urbano o cumplir

operaciones de reforma interior, de remodelación urbana, de transformación de usos, de reurbanización, o cualquiera otra actuación no incluida en el apartado 1.b) de este artículo.

b) Se trata de terrenos urbanos, no incluidos en sectores ni en polígonos de actuación urbanística, que están destinados en parte a vialidad objeto de cesión obligatoria y gratuita por el hecho que esta cesión es necesaria para que el resto del suelo adquiera la condición de solar y se pueda construir de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico general.

3. El suelo urbano consolidado deviene no consolidado en los casos que prevé el artículo 31.2 de la Ley de urbanismo.

Artículo 32. *Régimen urbanístico del subsuelo.*

1. El aprovechamiento urbanístico del subsuelo es el que determina, en su caso, el planeamiento urbanístico y está subordinado, en todo caso, a las exigencias de la implantación de instalaciones e infraestructuras vinculadas a la prestación de servicios públicos o de interés público, tales como telecomunicaciones, suministros, transporte y otros análogos.

2. La adquisición y la materialización del aprovechamiento urbanístico que el planeamiento atribuya al subsuelo están también subordinadas a las limitaciones que se deriven de la legislación sectorial respecto a la preservación frente a los riesgos y a la protección de los restos arqueológicos de interés declarado, de los acuíferos clasificados y del patrimonio geológico protegido de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

3. Los límites al aprovechamiento urbanístico del subsuelo establecidos en los apartados 1 y 2 anteriores delimitan el contenido urbanístico de la propiedad del subsuelo y no confieren a las personas propietarias el derecho a exigir indemnización en el caso de que comporten una reducción del aprovechamiento urbanístico del subsuelo previsto en el planeamiento urbanístico.

4. En suelo urbano, cuando de las exigencias derivadas de la prestación de servicios públicos o de interés público en el subsuelo se derive una incompatibilidad total o parcial con el uso del suelo o del vuelo del inmueble privado sirviente de acuerdo con el aprovechamiento urbanístico atribuido, hay que proceder a la expropiación del aprovechamiento afectado, salvo que se incluya el inmueble en un ámbito de actuación urbanística que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas, caso en el cual se puede aplicar, en su caso, el procedimiento de ocupación directa previsto en el artículo 150 de la Ley de urbanismo. La expropiación se tiene que extender a la totalidad del terreno si, como consecuencia de la afectación, no es posible la materialización, ni tan solo parcial, del aprovechamiento urbanístico atribuido.

5. En el caso a que se refiere el apartado anterior, la expropiación ha de llevarla a cabo la administración competente por razón del servicio a implantar, y corresponde a la persona titular del servicio que dé lugar a la afectación la condición de persona beneficiaria de la expropiación.

CAPÍTULO II

Sistemas urbanísticos

Artículo 33. *Disposiciones generales.*

1. La ordenación urbanística de los terrenos que formen parte del dominio público de acuerdo con la delimitación o deslinde efectuados en aplicación de la legislación sectorial, debe atribuir a estos terrenos la calificación de sistema urbanístico y el destino que sea conforme con la legislación sectorial aplicable.

2. Integran el sistema urbanístico de equipamientos comunitarios los equipamientos de titularidad pública que prevé el planeamiento urbanístico en cumplimiento de los estándares que exigen los artículos 65 y 94 de la Ley de urbanismo y de las reservas determinadas por el planeamiento general de acuerdo con las letras d) de los apartados 3 y 4 del artículo 68 de este Reglamento. También integran este sistema el resto de equipamientos que prevé el planeamiento, sean de titularidad pública o privada. En todo caso, corresponde al

planeamiento urbanístico determinar los suelos donde se pueden implantar equipamientos de una u otra titularidad.

3. Los servicios técnicos, que forman parte del sistema urbanístico de equipamientos comunitarios de acuerdo con el artículo 34.5 de la Ley de urbanismo, comprenden, entre otros, los parques de maquinaria, las infraestructuras hidráulicas y las instalaciones de gestión de residuos, de abastecimiento y suministro de agua, de saneamiento, de producción y distribución de energía, y de telecomunicaciones. El planeamiento urbanístico puede prever que el suelo destinado a servicios técnicos pueda ser de titularidad pública o privada, y puede establecer la obligación de reservar espacios comunes en las edificaciones para la implantación de servicios técnicos.

4. El sistema de viviendas dotacionales públicas es un sistema urbanístico diferenciado del sistema de equipamientos comunitarios, que requiere siempre la titularidad pública del suelo, la cual se obtiene mediante cesión obligatoria y gratuita o expropiación, de acuerdo con el artículo 34.7 de la Ley de urbanismo o, en su caso, mediante las formas previstas por la legislación sectorial de vivienda.

Artículo 34. *Supuestos de compatibilidad entre sistemas y otras calificaciones.*

1. El planeamiento urbanístico puede prever que el subsuelo de los sistemas urbanísticos de titularidad pública se destine a usos diferentes de los atribuidos al suelo, siempre y cuando sean compatibles con la funcionalidad del sistema.

2. En suelo urbano, en los ámbitos incluidos en polígonos de actuación urbanística o en sectores sujetos a un plan de mejora urbana, el planeamiento urbanístico puede establecer que el subsuelo del suelo que destine a sistemas de titularidad pública sea susceptible de aprovechamiento de titularidad privada, destinado al uso de aparcamiento, de almacén, a usos propios de los equipamientos o a otros usos admitidos por el planeamiento en el subsuelo, cuando sea necesario para garantizar el equilibrio de beneficios y cargas derivado de la cesión gratuita del suelo destinado a nuevos sistemas de titularidad pública.

3. En suelo urbano el planeamiento urbanístico puede calificar como sistema de titularidad pública parte de las edificaciones existentes, de las edificaciones de nueva construcción, o del vuelo o del subsuelo de los inmuebles, por razón de la necesidad de implantación de equipamientos comunitarios, así como para facilitar la accesibilidad de los peatones a los sistemas viario y de espacios libres en las tramas urbanas consolidadas. La obtención de estos sistemas se puede llevar a cabo por expropiación cuando el inmueble afectado no forme parte de un ámbito de actuación urbanística que prevea la cesión gratuita del sistema.

Artículo 35. *Inclusión o vinculación de sistemas urbanísticos en sectores o polígonos de actuación.*

1. El suelo reservado para sistemas urbanísticos generales que el plan de ordenación urbanística municipal o el programa de actuación urbanística municipal incluya, a efectos de su gestión, en polígonos de actuación urbanística en suelo urbano o en sectores de planeamiento urbanístico derivado, queda clasificado como suelo urbano o como suelo urbanizable, según corresponda, y, en consecuencia, es parte integrante del sector.

2. El plan de ordenación urbanística municipal o el programa de ordenación urbanística municipal también pueden, en aquellos casos que sea necesario para la implantación de las infraestructuras y servicios de conexión o para la ampliación o el reforzamiento de estas infraestructuras y servicios que requiera el desarrollo del ámbito:

a) Vincular a sectores de suelo urbanizable, a efectos de su obtención, suelos reservados para sistemas urbanísticos que estén clasificados como suelo urbano o como suelo no urbanizable por aplicación de los criterios de clasificación de la Ley de urbanismo.

b) Vincular a sectores sujetos a un plan de mejora urbana, o a polígonos de actuación urbanística en suelo urbano no consolidado, a efectos de su obtención, suelos reservados para sistemas urbanísticos que estén clasificados como suelo no urbanizable por aplicación de los criterios de clasificación de la Ley de urbanismo.

3. En los casos previstos en el apartado 2 de este artículo, los terrenos vinculados no forman parte del sector ni del polígono de actuación urbanística ni a los efectos de la

aplicación de los índices de edificabilidad y otros parámetros urbanísticos, ni a efectos de cumplimiento de los estándares de cesiones para sistemas, ni a efectos de cómputo de las superficies necesarias para ejercer la iniciativa en materia de ejecución del planeamiento, y su obtención por medio de la reparcelación se produce en los términos que establece el artículo 133.4 de este Reglamento.

4. La superficie de los terrenos que formen parte del dominio público marítimo-terrestre o hidráulico incluidos en sectores de planeamiento derivado o en polígonos de actuación urbanística en suelo urbano no contabiliza como superficie del ámbito a los efectos establecidos en el artículo 35.2 de la Ley de urbanismo.

CAPÍTULO III

Aprovechamiento urbanístico

Artículo 36. *Reglas de ponderación del aprovechamiento urbanístico.*

1. Los elementos que integran el aprovechamiento urbanístico son la edificabilidad, los usos y la intensidad de los usos que asigne al suelo el planeamiento urbanístico. La intensidad de los usos depende del número de establecimientos por unidad de superficie o de la densidad del uso residencial, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. Cuando el ámbito de actuación comprende diversas zonas, para la determinación del aprovechamiento urbanístico y de la fijación del valor relativo homogeneizado de cada una, se sigue el método siguiente:

Se establecen coeficientes de homogeneización, de acuerdo con lo establecido por el artículo 37 de la Ley de urbanismo que, de manera justificada, expresen las diferencias de valor del uso y de la intensidad del uso de cada zona en relación al valor de los usos y las intensidades del resto. Los coeficientes serán iguales o menores que la unidad.

En cada zona, el producto del coeficiente que le corresponda por el coeficiente de edificabilidad y por la superficie de la zona determina el aprovechamiento urbanístico, que se expresa en unidades de valor o de aprovechamiento. En el caso de zonas o sistemas de titularidad privada destinados a usos en los cuales la edificabilidad, por su carácter accesorio, no constituye un elemento relevante del aprovechamiento urbanístico, como los usos deportivos al aire libre u otros análogos, el aprovechamiento se determina por el producto del coeficiente de homogeneización, que tiene que ponderar adecuadamente esta circunstancia, y de la superficie de la zona o sistema.

El aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación es el sumatorio de los aprovechamientos urbanísticos de las zonas que en él se incluyen.

El aprovechamiento urbanístico medio del ámbito de actuación quedará determinado por el resultado de dividir el aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación por la superficie total de éste, determinada de acuerdo con aquello que establece el artículo 35 de este Reglamento.

CAPÍTULO IV

Régimen del suelo urbano y del suelo urbanizable

Sección primera. Derechos y deberes en suelo urbano consolidado

Artículo 37. *Derechos de los propietarios o propietarias de suelo urbano consolidado.*

Los propietarios o propietarias de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado tienen derecho a:

a) Completar o acabar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solares, previa tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y de gestión correspondientes en el caso de que los terrenos estén incluidos a tales efectos en sectores sujetos a un plan de mejora urbana o en un polígono de actuación urbanística.

b) Edificar los solares en las condiciones y plazos que establece la Ley de urbanismo y el planeamiento urbanístico.

Artículo 38. *Deberes de los propietarios o propietarias de suelo urbano consolidado.*

Los propietarios o propietarias de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado están sujetos a los deberes siguientes:

a) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solares, previa tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y de gestión correspondientes en el caso de que los terrenos estén incluidos a tales efectos en sectores sujetos a un plan de mejora urbana o en un polígono de actuación urbanística.

b) Edificar los solares en las condiciones y plazos que establece la Ley de urbanismo y el planeamiento urbanístico.

c) Ejecutar en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico la construcción de la vivienda protegida que eventualmente les corresponda.

Sección segunda. Derechos y deberes en suelo urbano no consolidado

Artículo 39. *Derechos de los propietarios o propietarias de suelo urbano no consolidado.*

Los propietarios o propietarias de suelo urbano no consolidado tienen derecho a:

a) Completar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solares, previa tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y de gestión correspondientes, si los terrenos están incluidos en sectores sujetos a un plan de mejora urbana o en un polígono de actuación urbanística.

b) Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que establece la Ley de urbanismo y el planeamiento urbanístico.

Artículo 40. *Deberes de los propietarios o propietarias de suelo urbano no consolidado.*

1. Los propietarios o propietarias de suelo urbano no consolidado incluido por el planeamiento general en sectores sujetos a un plan de mejora urbana o en polígonos de actuación urbanística tienen los deberes siguientes:

a) Repartir equitativamente los beneficios y las cargas derivados del planeamiento urbanístico.

b) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, todo el suelo reservado por el planeamiento urbanístico para los sistemas urbanísticos locales de titularidad pública incluido en el ámbito de actuación urbanística en que estén comprendidos los terrenos.

c) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales de titularidad pública que el planeamiento urbanístico general incluya en el ámbito de actuación urbanística en que estén comprendidos los terrenos.

d) Ceder a la administración actuando, gratuitamente, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico, en el caso de los planes de mejora urbana o de los polígonos de actuación urbanística que determina el apartado 2 de este artículo.

e) Costear y, si procede, ejecutar la urbanización de los sistemas generales y locales incluidos en el ámbito y de las infraestructuras necesarias para su funcionamiento, de acuerdo con lo que establezca el planeamiento, sin perjuicio del derecho a resarcirse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, de suministro de energía eléctrica, de distribución de gas, si procede, y de la infraestructura de conexión a las redes de telecomunicaciones, a cargo de las empresas suministradoras en la parte que, según el reglamentación específica de estos servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios.

f) Participar en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público, de acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial, en los casos en que la promoción urbanística tenga que dar lugar a una actuación la magnitud de la cual obligue a redefinir o ampliar dichas infraestructuras y sus conexiones, como consecuencia de la movilidad generada.

g) Edificar los solares en los plazos y las condiciones establecidos por el planeamiento urbanístico.

h) Ejecutar en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico la construcción de la vivienda protegida que eventualmente les corresponda.

i) Conservar las obras de urbanización, agrupados legalmente como junta de conservación, en los supuestos en que se haya asumido voluntariamente esta obligación o bien lo impongan justificadamente el plan de ordenación urbanística municipal o el programa de actuación urbanística municipal, vinculándola objetivamente a la falta de consolidación del suelo o a la insuficiencia de la urbanización.

2. El deber de cesión del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico es de aplicación a todos aquellos sectores de mejora urbana y polígonos de actuación urbanística que tengan alguna de las finalidades establecidas en el artículo 68.2.a) de la Ley de urbanismo. A tales efectos, se incluyen en estas finalidades:

a) Las actuaciones urbanísticas integradas que tienen por objeto completar el tejido urbano en ámbitos que en su mayor parte no han sido objeto previamente de transformación urbanística.

b) Las actuaciones urbanísticas integradas que tienen por objeto la transformación del modelo urbanístico preexistente. Comportan transformación del modelo urbanístico preexistente las actuaciones que determinan el establecimiento de una nueva estructura fundamental del ámbito por razón de la creación de nuevos sistemas, la implantación de usos principales diferentes a los existentes, o la sustitución de la edificación existente por el establecimiento de nuevos criterios de ordenación, pero no las actuaciones de alcance limitado para el ajuste, la ampliación o la mejora de la vialidad o de los espacios libres.

c) Las actuaciones urbanísticas aisladas que dan lugar a un incremento del aprovechamiento urbanístico por razón de la transformación de los usos preexistentes o del aumento de la edificabilidad. En este caso, la actuación puede ir referida a un único terreno y comportar la delimitación de un polígono de actuación a los únicos efectos de cesión del 10% de aprovechamiento de la actuación.

3. Los propietarios o propietarias de suelo urbano no consolidado no incluido por el planeamiento general en sectores sujetos a un plan de mejora urbana ni en polígonos de actuación urbanística tienen los deberes siguientes:

a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, de manera previa a la edificación, la parte de los terrenos destinada a calles o cualquier otro tipo de vía del sistema urbanístico de comunicaciones, o a sus ampliaciones, siempre y cuando esta cesión sea necesaria para que el resto del suelo adquiera la condición de solar y se pueda construir de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico general.

b) Costear y ejecutar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solares.

c) Edificar los solares en los plazos y las condiciones establecidos por el planeamiento urbanístico.

d) Ejecutar en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico la construcción de la vivienda protegida que eventualmente les corresponda.

Sección tercera. Derechos y deberes en suelo urbanizable

Artículo 41. Derechos de los propietarios o propietarias de suelo urbanizable.

1. Los propietarios o propietarias de suelo urbanizable pueden promover la transformación, de acuerdo con lo establecido por el artículo 33.4 de la Ley de urbanismo y con sujeción a los criterios de graduación temporal y espacial que establezcan, en su caso, los planes territoriales parciales, los planes directores territoriales o el planeamiento urbanístico general.

2. Los propietarios o propietarias de suelo urbanizable, mientras no se proceda a su transformación, tienen derecho a utilizar, disfrutar y disponer de sus terrenos de acuerdo con el régimen establecido por la Ley de urbanismo para el suelo no urbanizable. Sin embargo,

en el suelo urbanizable delimitado no es posible autorizar los usos y las obras regulados por el artículo 47 de la Ley de urbanismo para el suelo no urbanizable.

Artículo 42. *Deberes de los propietarios o propietarias de suelo urbanizable.*

La transformación del suelo urbanizable comportará para sus propietarios o propietarias los deberes siguientes:

a) Repartir equitativamente los beneficios y las cargas derivados del planeamiento urbanístico.

b) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, todo el suelo reservado por el planeamiento urbanístico para los sistemas urbanísticos locales de titularidad pública incluido en el ámbito de actuación urbanística en que estén comprendidos los terrenos.

c) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales de titularidad pública que el planeamiento urbanístico general incluya en el ámbito de actuación urbanística en que estén comprendidos los terrenos y el suelo para las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, cuando este suelo no sea ya de titularidad pública.

d) Ceder a la administración actuante, gratuitamente, dentro del sector de suelo urbanizable en que estén comprendidos los terrenos, el suelo necesario para edificar el techo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

e) Costear y, si procede, ejecutar la urbanización, sin perjuicio del derecho a resarcirse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, de suministro de energía eléctrica, de distribución de gas, si procede, y de la infraestructura de conexión a las redes de telecomunicaciones, a cargo de las empresas suministradoras en la parte que, según el reglamentación específica de estos servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios.

f) Costear y, si procede, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas urbanísticos generales exteriores a la actuación urbanística y las obras para la ampliación o el reforzamiento de estos sistemas que sean necesarias como consecuencia de la magnitud de dicha actuación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico general, abarcando, de acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial, la obligación de participar en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público que sean necesarias para que la conectividad del sector sea la adecuada.

g) Edificar los solares en los plazos y las condiciones establecidos por el planeamiento urbanístico.

h) Ejecutar en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico la construcción de la vivienda protegida que eventualmente les corresponda.

i) Conservar las obras de urbanización, agrupados legalmente como junta de conservación, en los supuestos en que se haya asumido voluntariamente esta obligación o bien lo impongan justificadamente el plan de ordenación urbanística municipal o el programa de actuación urbanística municipal, vinculándola objetivamente a la falta de consolidación del suelo o a la insuficiencia de la urbanización.

Sección cuarta. Disposiciones comunes al suelo urbano y urbanizable.

Artículo 43. *Cesiones de suelo con aprovechamiento.*

1. La administración actuante debe fijar en el proceso de reparcelación el emplazamiento del suelo con aprovechamiento urbanístico que haya de ser objeto de cesión. Este emplazamiento puede atender proporcionalmente las diferentes calificaciones de zona del ámbito de actuación, para asegurar la participación de la iniciativa privada en la construcción de viviendas de protección pública.

2. La cesión de suelo con aprovechamiento que corresponda puede ser sustituida, por acuerdo entre la administración actuante y las personas propietarias afectadas, por su equivalente en otros terrenos fuera del sector o del polígono si se pretende mejorar la política de vivienda o si la ordenación urbanística da lugar a una parcela única e indivisible. La concreción de estos terrenos y su adjudicación a favor de la administración actuante se produce con la aprobación del proyecto de reparcelación.

3. A los efectos de lo establecido en el apartado 2, constituye un supuesto de mejora de la política de vivienda la cesión de terrenos fuera del ámbito de actuación destinados a vivienda protegida, cuando en este ámbito de actuación no hay terrenos con la calificación adecuada para este destino.

4. La cesión también puede ser sustituida totalmente o parcialmente por el equivalente de su valor económico cuando la ordenación urbanística dé lugar a una parcela única e indivisible, o cuando concurren las circunstancias previstas en el artículo 120.1.d de la Ley de urbanismo en el sentido de que la cesión no se pueda emplazar en una parcela independiente. En todos los casos, el equivalente hay que destinarlo a las finalidades de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda que regula el artículo 224 de este Reglamento.

Artículo 44. *Participación de la administración actuando en el coste de la urbanización.*

De acuerdo con lo establecido por el artículo 46 de la Ley de urbanismo, la administración actuante está exenta de participar en las cargas de urbanización de los terrenos con aprovechamiento urbanístico que recibe en cumplimiento de los deberes de cesión de las personas propietarias, y así se tiene que establecer en el proyecto de reparcelación, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el suelo se reserve expresamente para atender a necesidades de vivienda, mediante promoción pública de viviendas bajo el régimen de alquiler o de cesión temporal de uso. Esta reserva se debe hacer constar en la descripción de la finca o fincas objeto de cesión del proyecto de reparcelación y en el Registro de la propiedad.

b) Que el suelo quede sujeto en el proyecto de reparcelación, y así se haga constar en el Registro de la propiedad, a una prohibición de disponer por un plazo mínimo de 30 años, no incluyéndose en esta prohibición las fórmulas jurídicas que comportan la disociación del dominio, ni la constitución del derecho de superficie, ni la transmisión en favor de otras administraciones públicas o de entidades dependientes de éstas, siempre y cuando en estos casos se mantenga el destino previsto en el apartado a).

Artículo 45. *Requisitos para la edificación del suelo.*

1. Para que el suelo pueda ser edificado, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico, y mediante el otorgamiento de la licencia de edificación correspondiente, es preciso que haya alcanzado la condición de solar. Sin embargo, se admite que las obras de edificación sean simultáneas a la ejecución de las de urbanización o reurbanización si se cumplen las condiciones y requisitos que establece el artículo 237 de este Reglamento.

2. Si para la edificación es necesaria la previa reparcelación del suelo, ésta tiene que haber sido aprobada por acuerdo que haya ganado firmeza en vía administrativa.

3. No se aplica lo establecido en los apartados 1 y 2 de este artículo en el caso de ejecución anticipada de sistemas urbanísticos de titularidad pública.

CAPÍTULO V

Régimen del suelo no urbanizable

Sección primera. Régimen de uso del suelo no urbanizable

Artículo 46. *Disposiciones generales.*

1. Los propietarios o propietarias de suelo no urbanizable tienen el derecho de uso, de disfrute y de disposición de sus propiedades, de acuerdo con la naturaleza rústica de los terrenos, siempre bajo los imperativos derivados del principio de utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial y urbanística, por el planeamiento territorial y urbanístico y por la legislación que sea aplicable al ejercicio de las facultades de disposición de esta clase de suelo.

2. En suelo no urbanizable, además de la utilización de acuerdo con su naturaleza rústica, sólo se pueden admitir los usos, construcciones y obras previstos en la Ley de

urbanismo, respetando en todo caso las incompatibilidades y determinaciones de la legislación sectorial y del planeamiento territorial y urbanístico.

3. Además de los requisitos específicos exigidos por la Ley de urbanismo y por este Reglamento para cada uno de los usos y construcciones admitidos por la Ley de urbanismo, su autorización requiere, en todos los casos:

a) Que el ámbito de actuación no esté sometido a un régimen especial de protección con el cual sean incompatibles, por razón de sus valores, por la existencia de riesgos o por el hecho de estar sujeto a limitaciones o a servidumbres para la protección del dominio público.

b) Que las actuaciones no disminuyan de manera significativa la permeabilidad o la estabilidad del suelo ni afecten de manera negativa la conectividad territorial de los sistemas naturales o de los sistemas urbanos.

c) Que no se trate de actuaciones que, atendiendo los valores que el plan de ordenación urbanística municipal protege o preserva y las finalidades que persigue, transformen la destinación o la naturaleza o bien lesionen o impidan la realización de los valores mencionados y la consecución de dichas finalidades.

d) Que se garantice la preservación del suelo no urbanizable respecto al proceso de desarrollo urbano y la máxima integración ambiental de las construcciones y las actividades autorizadas.

4. Los propietarios o propietarias de suelo no urbanizable para el cual se autorice la implantación de los usos, construcciones y obras admitidos por la Ley de urbanismo tienen el deber de costear y de ejecutar las obras y actuaciones necesarias para dar cumplimiento a las medidas correctoras que se establezcan en el plan especial urbanístico o en la aprobación del proyecto, así como el deber de cumplir las condiciones de carácter urbanístico que establezca la licencia municipal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59 de este Reglamento.

Artículo 47. *Actuaciones específicas de interés público en suelo no urbanizable.*

1. Son actuaciones específicas de interés público admisibles en suelo no urbanizable, de acuerdo con lo que disponga el planeamiento territorial y urbanístico:

a) Las actividades colectivas de carácter deportivo, cultural, de educación en el tiempo libre y de recreo que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones mínimas e imprescindibles para el uso de que se trate.

b) Los equipamientos y servicios comunitarios que estén vinculados funcionalmente al medio rural o que, por sus dimensiones o requerimientos funcionales, no sea adecuado que se integren en la trama urbana.

c) Las infraestructuras propias del sistema urbanístico de comunicaciones.

d) Las instalaciones y las obras necesarias para servicios técnicos como las telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica general, las redes de suministro de energía eléctrica, de abastecimiento y suministro de agua y de saneamiento, la gestión de residuos, la producción de energía a partir de fuentes renovables y las otras instalaciones ambientales de interés público.

2. Las actuaciones específicas de interés público se tienen que implantar sobre la superficie de suelo que requiera su funcionalidad, la cual será susceptible de segregación siempre y cuando no dé lugar a un resto de finca matriz inferior a la unidad mínima de cultivo o forestal.

Artículo 48. *Construcciones e instalaciones propias de una actividad agrícola, ganadera o forestal.*

1. A los efectos de lo que establece el artículo 47.6.a) de la Ley de urbanismo, se consideran construcciones propias de una actividad agrícola, ganadera o forestal:

a) Las construcciones o instalaciones destinadas específicamente a la crianza de animales o bien al cultivo de especies vegetales.

b) Las construcciones destinadas a guardar la maquinaria y demás utensilios al servicio de las actividades forestales, de crianza de animales o de cultivo de especies vegetales.

c) Las construcciones destinadas al almacenaje, la conservación, la manipulación, el envasado y la transformación de productos, así como las destinadas a la prestación de servicios, siempre y cuando los mencionados productos y servicios se hayan originado o tengan como destinación, respectivamente y exclusivamente, una unidad de explotación agrícola o ganadera o un conjunto de unidades de explotación, integradas bajo una dirección empresarial común y siempre y cuando los terrenos objeto de la construcción formen parte de la mencionada unidad de explotación o del mencionado conjunto.

d) Las construcciones destinadas al almacenaje, conservación y prestación de servicios propios de los centros de jardinería, siempre y cuando en la finca se desarrollen las actividades de cultivo o vivero de especies vegetales.

Artículo 49. *Actividades de explotación de recursos naturales y construcciones e instalaciones vinculadas.*

1. A los efectos de lo que establece el artículo 47.6.a) de la Ley de urbanismo, se consideran actividades de explotación de los recursos naturales las actividades extractivas y aquellas otras actividades de utilización del suelo, diferentes de las agrícolas, forestales o ganaderas, que comporten cambios en la configuración natural de los terrenos.

2. Entre las construcciones propias de una explotación de recursos naturales procedentes de actividades extractivas, se incluyen las instalaciones destinadas al primer tratamiento y a la selección de estos recursos, siempre y cuando estas actividades de selección produzcan un impacto ambiental menor si se llevan a cabo en el lugar de origen.

Artículo 50. *Nuevas construcciones destinadas a vivienda familiar o al alojamiento de personas trabajadoras temporeras.*

1. De acuerdo con el artículo 47.6.b) de la Ley de urbanismo, las nuevas construcciones destinadas a vivienda familiar o al alojamiento de personas trabajadoras temporeras en suelo no urbanizable tienen que estar asociadas a la explotación rústica directamente y justificadamente.

2. Para considerar que los usos de vivienda familiar y de alojamiento de personas trabajadoras temporeras están directamente y justificadamente asociados a una explotación rústica, es preciso que concurren los requisitos siguientes:

a) Que la construcción destinada a vivienda o a alojamiento de personas trabajadoras temporeras se emplace en fincas que sean objeto de explotación agrícola, ganadera, forestal o de explotación de otros recursos naturales, que esta explotación esté configurada como una unidad económica desde la vertiente de la legislación fiscal y sectorial o forme parte de un conjunto integrado de unidades económicas bajo una dirección empresarial común, y que la dimensión física o económica de la explotación justifique la implantación del uso de vivienda.

b) En el caso de vivienda familiar, se tiene que acreditar su necesidad con relación a las funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control derivadas o exigidas por las características de la explotación, y la vivienda hay que destinarla a residencia habitual de la persona titular de la explotación o de la persona que, en virtud de cualquier título jurídico, ejerza las indicadas funciones.

c) En el caso de construcciones para el alojamiento de personas trabajadoras temporeras, es preciso justificar que el ciclo de los productos de los que se trate exige, periódicamente, el trabajo coordinado de personas que la oferta laboral local no puede atender. Fuera de temporada, estas instalaciones pueden ser objeto de otros usos admitidos en suelo no urbanizable debidamente autorizados.

3. La concurrencia de razones justificadas en la dimensión y características de la explotación permite la autorización de la creación de nuevas viviendas, mediante división en propiedad horizontal de edificaciones existentes, o de nuevas construcciones destinadas a vivienda familiar, aunque ya exista una vivienda familiar asociada a la misma explotación, siempre y cuando se acredite que alguno de sus residentes ejerce las funciones a las que se refiere el apartado 2.b) de este artículo.

4. Las nuevas construcciones destinadas al uso de vivienda familiar tienen que estar integradas en las construcciones principales de la explotación rústica de la cual se trate, bien

por contigüidad o bien por proximidad, con una tipología adecuada al medio rural y al resto de construcciones de la explotación.

Los requisitos de contigüidad o proximidad no se exigen cuando los mencionados usos se prevén implantar en construcciones existentes en los terrenos objeto de la explotación, la reconstrucción o rehabilitación de las cuales debe ser preferente a la nueva construcción, siempre y cuando sus características lo justifiquen.

5. (Derogado)

6. La licencia urbanística municipal para la construcción de viviendas familiares o de edificaciones destinadas al alojamiento de personas trabajadoras temporeras tiene que condicionar su eficacia:

- a) Al mantenimiento o a la implantación efectiva de la explotación rústica.
- b) A la indivisibilidad de las fincas registrales en las que se emplacen las construcciones.
- c) A la acreditación que las condiciones a que se refiere el apartado anterior han sido objeto de anotación en el Registro de la propiedad. La práctica de la nota marginal se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido por la normativa reguladora de la inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

7. La condición de la indivisibilidad de las fincas registrales a que se refiere el apartado anterior puede quedar sin efecto si se producen las siguientes circunstancias:

- a) La alteración, total o parcial, de su clasificación como consecuencia de la aprobación de un nuevo planeamiento.
- b) La autorización de la implantación de nuevos usos o de un cambio en la explotación o destino de las fincas. En este caso, la división se tiene que autorizar, si procede, mediante el procedimiento previsto en el artículo 48 de la Ley de urbanismo y en el artículo 57 de este Reglamento.

Artículo 51. *Establecimientos de turismo rural y de camping.*

1. (Derogado)

2. Las construcciones a que se refiere el apartado anterior, así como la implantación de campings requieren que estas actuaciones estén admitidas por el plan de ordenación urbanística municipal y que, con carácter previo a la obtención de la licencia urbanística municipal, se apruebe un plan especial urbanístico que establezca la ordenación y las condiciones de implantación de las indicadas actuaciones. Este plan especial tiene que regular la superficie de la actuación, y el emplazamiento, ocupación, alzadas y el resto de parámetros de las edificaciones o de las áreas de acampada y de servicios, de acuerdo con el estudio de impacto e integración paisajística que tiene que incorporar.

Artículo 52. *Construcciones para la prestación de servicios de la red viaria.*

1. El dimensionado y las características de las construcciones para la prestación de servicios de la red viaria diferentes que el de suministro de carburantes, se tienen que justificar teniendo en cuenta la intensidad y tipos de tránsito de la vía a la que se pretende dar servicio y la distancia respecto de los núcleos urbanos existentes en el entorno, con capacidad de ofrecer los mismos servicios. Estas instalaciones tienen que constituir un conjunto arquitectónico integrado con las instalaciones de suministro de carburantes.

2. Los otros servicios de la red viaria admisibles en suelo no urbanizable a los que se refiere el apartado 1 son: los talleres de reparación de neumáticos y de aparatos eléctricos de los vehículos, los bares-restaurantes, la limpieza de vehículos, y el comercio de venta de prensa periódica y de artículos de primera necesidad.

Artículo 53. *Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento y el funcionamiento de las obras públicas.*

(Derogado)

Artículo 54. *Apertura y recuperación de caminos.*

(Derogado)

Artículo 55. *Reconstrucción y rehabilitación de masías y casas rurales.*

1. En suelo no urbanizable se admite la reconstrucción y rehabilitación de masías y casas rurales, para destinarlas a vivienda familiar, a establecimiento de turismo rural o a actividades de educación en el tiempo libre y de restauración, siempre y cuando estas masías o casas rurales hayan sido incluidas por parte del planeamiento urbanístico general o especial en el catálogo previsto por la Ley de urbanismo a tales efectos. Las masías o casas rurales también se pueden destinar a establecimiento hotelero, con exclusión de la modalidad de hotel apartamento, si lo prevé expresamente el catálogo, el cual puede establecer un límite del número de plazas.

2. El planeamiento urbanístico general o especial tiene que identificar en el catálogo a que se refiere el apartado anterior las masías y casas rurales que son susceptibles de reconstrucción o rehabilitación para destinarlas a los usos previstos en el apartado anterior, y tiene que justificar las razones arquitectónicas, paisajísticas o sociales que fundamentan su preservación o recuperación. Estos planes también pueden prever, si así lo justifican las características concurrentes y siempre y cuando se garanticen las necesidades de accesibilidad, que la superficie de suelo vinculada a la masía o casa rural susceptible de segregación sea inferior a la unidad mínima de cultivo o forestal, sin que, en ningún caso, esta segregación pueda dar lugar a un resto de finca matriz inferior a estas unidades mínimas.

3. La reconstrucción y la rehabilitación del patrimonio arquitectónico rural tienen que respetar el volumen edificado preexistente y la composición volumétrica original previamente determinados, y las posibles ampliaciones o nuevas construcciones de carácter auxiliar que admita el planeamiento urbanístico no pueden afectar los valores arquitectónicos y paisajísticos concurrentes, y tienen que estar justificadas en la necesidades derivadas del desarrollo de los usos admitidos.

4. Si no se alteran las características originales de la edificación, se puede admitir la división horizontal, con las limitaciones que establezca el planeamiento urbanístico y de acuerdo con la normativa reguladora de las condiciones objetivas de habitabilidad.

Artículo 56. *Ejecución de obras e implantación de usos en construcciones preexistentes.*

(Derogado)

Sección segunda. Procedimientos de autorización de usos y construcciones en suelo no urbanizable

Artículo 57. *Aprobación de proyectos de actuaciones específicas de interés público y de nuevas actividades y construcciones en suelo no urbanizable.*

(Derogado)

Artículo 58. *Otorgamiento de licencia para la reconstrucción y rehabilitación de masías y casas rurales y para otras actuaciones en construcciones existentes.*

(Derogado)

Sección tercera. Condiciones para la implantación de las actividades y construcciones

Artículo 59. *Medidas correctoras y condiciones de carácter urbanístico para la implantación de actividades y construcciones en suelo no urbanizable.*

1. Los planes especiales urbanísticos y las resoluciones por las que se apruebe la implantación de actuaciones en suelo no urbanizable tienen que fijar las medidas correctoras aplicables a fin de evitar la degradación y la fragmentación de espacios agrarios y la afectación grave a las explotaciones agrarias, y en orden a aminorar los efectos de las edificaciones, de sus usos y accesos y de los servicios y las infraestructuras asociados sobre la calidad del paisaje, y también tienen que fijar las condiciones de carácter urbanístico que sean necesarias.

2. En las resoluciones indicadas en el punto anterior, así como, en su caso, en las licencias municipales para la implantación de usos y construcciones en suelo no urbanizable se deben hacer constar las condiciones especiales que se tienen que adoptar, a cargo de las personas interesadas, para la obtención de los suministros necesarios y la consecución de los niveles de saneamiento adecuados, con las debidas garantías de seguridad, salubridad y no-contaminación que tengan en cuenta los riesgos geológicos, naturales y tecnológicos.

3. Las resoluciones por las que se apruebe o autorice la implantación de actuaciones en suelo no urbanizable pueden sujetar el desarrollo de estas actuaciones a un plazo temporal, siempre y cuando esté justificado por las características de la actuación, transcurrido el cual debe procederse, a cargo de la persona interesada, al desmantelamiento de la instalación o construcción y la restitución del suelo a su estado originario.

4. Cuando la actuación no es promovida por una administración pública, para garantizar adecuadamente el cumplimiento de las medidas correctoras y de las condiciones de carácter urbanístico o temporal que se impongan hay que prestar fianza por la cuantía que se establezca en el acuerdo de otorgamiento de la licencia. Esta garantía no puede exceder del presupuesto estimado para la adopción de las medidas y condiciones impuestas.

La constitución de la garantía ante el ayuntamiento y la presentación del proyecto de ejecución son condiciones de cumplimiento inexcusable para el inicio de la ejecución de las obras, caso de ser autorizado el proyecto y una vez otorgada la licencia municipal.

5. Las condiciones que establezcan las licencias de acuerdo con los apartados 2 y 3 de este artículo, o de acuerdo con el artículo 60 de este Reglamento, se pueden hacer constar en el Registro de la propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria.

Artículo 60. *Condiciones de edificación en suelo no urbanizable.*

Las licencias de edificación en suelo no urbanizable pueden establecer las condiciones necesarias para garantizar que los materiales, los sistemas constructivos, el volumen y la tipología aparentes de las edificaciones en suelo no urbanizable sean coherentes formalmente con el carácter del ámbito territorial donde sean emplazados, de acuerdo, en su caso, con los criterios establecidos en este sentido por el planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO VI

Régimen de uso provisional del suelo

Artículo 61. *Usos y obras de carácter provisional.*

1. Sólo pueden ser admitidos como usos provisionales, en los casos y las condiciones que establece el artículo 53 de la Ley de urbanismo, los siguientes:

a) El almacenaje o el depósito de mercancías u otros bienes muebles que no comporten actividades de comercialización o distribución.

b) La prestación de servicios particulares a los ciudadanos como el aparcamiento de vehículos, los circuitos de prácticas de conducción, el lavado de automóviles, los centros de jardinería, u otros usos análogos que no requieran la implantación de construcciones.

c) Las actividades del sector primario y las actividades comerciales relacionadas con este sector.

d) Las actividades de tiempo libre, deportivas, recreativas y culturales.

2. Las obras ejecutadas para la implantación de los usos provisionales mencionados en el apartado 1 tienen que ser las mínimas que sean imprescindibles para permitir unas instalaciones transportables o desmontables y no pueden comportar una desfiguración definitiva del terreno.

Artículo 62. *Autorización de usos y obras de carácter provisional.*

(Derogado)

TÍTULO CUARTO

Del planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Figuras de planeamiento urbanístico

Sección primera. Planes directores urbanísticos

Artículo 63. *Determinaciones y documentación de los planes directores urbanísticos.*

1. Los planes directores urbanísticos pueden tener por objeto:

a) La coordinación de la ordenación urbanística de un territorio de alcance supramunicipal.

b) El establecimiento de determinaciones de alcance o de interés supramunicipal sobre desarrollo urbanístico sostenible, movilidad de personas y mercancías y transporte público.

c) El establecimiento de medidas de protección del suelo no urbanizable y criterios para la estructuración orgánica de este suelo. Con el fin de proteger el paisaje, los planes directores urbanísticos pueden exigir la elaboración de un estudio de impacto e integración paisajística para la autorización de determinadas actuaciones en suelo no urbanizable y la emisión de informe preceptivo por parte del órgano competente en materia de paisaje.

d) El establecimiento de reservas para la implantación de una o diversas infraestructuras o equipamientos de alcance o de interés supramunicipal, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento territorial, en su caso.

e) La programación de políticas supramunicipales de suelo y de vivienda de acuerdo con lo que establece el artículo 56 de la Ley de urbanismo.

2. En el marco de las finalidades enumeradas en el apartado anterior, las determinaciones de los planes directores urbanísticos pueden consistir en directrices para el planeamiento urbanístico, que vinculan a las administraciones en el ejercicio de su potestad de planeamiento, o en normas de aplicación directa sobre el suelo, que comporten su clasificación o calificación. El plan director urbanístico tiene que especificar cuáles de sus determinaciones son de aplicación directa y susceptibles, en su caso, de desarrollo mediante planeamiento derivado.

3. Los planes directores urbanísticos que tengan por objeto coordinar la ordenación urbanística de un territorio de alcance supramunicipal o fijar determinaciones sobre el desarrollo urbanístico sostenible, pueden establecer determinaciones vinculantes relativas a la formulación y la ejecución del planeamiento urbanístico para garantizar su graduación temporal y espacial.

4. Cuando las determinaciones de los planes directores urbanísticos comporten cambios en la clasificación del suelo establecido en los planes de ordenación urbanística municipal, éstos, mediante su adaptación, concretan la delimitación de cada clase de suelo a la escala que les corresponde, e introducen los ajustes necesarios para garantizar la racionalidad y la coherencia de la ordenación dentro de los límites que fije el plan director urbanístico, todo eso sin perjuicio de la aplicación directa de las determinaciones de los planes directores urbanísticos mientras no se produzca la adaptación.

5. Además de la documentación que señala el artículo 56.2 de la Ley de urbanismo, los planes directores urbanísticos tienen que contener un informe ambiental, con el siguiente contenido:

a) Determinación de los requerimientos ambientales significativos en el ámbito del plan, lo cual incluye la descripción de los aspectos y elementos ambientalmente relevantes del ámbito objeto de planeamiento; la determinación de los objetivos, criterios y obligaciones de protección ambiental, aplicables en el ámbito del plan, establecidos en la normativa internacional, comunitaria, estatal, autonómica o local, o en los planes de ordenación territorial; y la definición de los objetivos y criterios ambientales adoptados en la redacción del plan.

b) Descripción y justificación ambiental de la ordenación propuesta.

c) Identificación y evaluación de los probables efectos significativos de la ordenación propuesta sobre el medio ambiente.

d) Evaluación global del plan y la justificación del cumplimiento de los objetivos ambientales establecidos.

e) Descripción de las medidas de seguimiento y supervisión previstas, en su caso.

Sección segunda. Planes de ordenación urbanística municipal

Subsección primera. Determinaciones de los planes de ordenación urbanística municipal

Artículo 64. Clasificación del suelo.

1. Los planes de ordenación urbanística municipal clasifican todo el suelo comprendido en su ámbito en urbano, urbanizable y no urbanizable, o en alguna de estas clases de suelo, de acuerdo con los criterios que establecen los artículos 24 a 33 de la Ley de urbanismo, y en los ámbitos o las superficies que resulten necesarios en función de los criterios de ordenación establecidos.

2. Los planes de ordenación urbanística municipal tienen que señalar los ámbitos incluidos en cada una de las clases y categorías de suelo.

Artículo 65. Definición del modelo de implantación urbana y de la estructura general de la ordenación del territorio.

1. A los efectos de definir el modelo de implantación urbana y la estructura general de la ordenación del territorio, los planes de ordenación urbanística municipal, además de establecer la clasificación del suelo:

a) Definen los elementos determinantes del desarrollo urbano, entre los que se incluyen los sistemas generales de comunicaciones, de espacios libres públicos y de equipamientos comunitarios, efectúan las reservas de suelo correspondiente y regulan su obtención. El sistema general de espacios libres públicos tiene que responder, como mínimo, a la proporción de 20 m² por cada 100 m² de techo admitido por el planeamiento urbanístico para uso residencial no incluido en ningún sector de planeamiento urbanístico.

b) Definen las redes generales de servicios, con indicación de las redes generales existentes que se mantienen y las de nueva implantación que resultan necesarias a lo largo de la vigencia del plan. Respecto a la red de telecomunicaciones, pueden establecer la existencia de una infraestructura única, que tenga que ser compartida por las diferentes redes o servicios.

c) Establecen la programación temporal y los indicadores de crecimiento, población, recursos, desarrollo económico y social del sistema urbano y disponibilidad de recursos hídricos y energéticos, a los que se debe ajustar la ejecución de las actuaciones previstas y, en especial, el desarrollo del suelo urbanizable. La programación tiene que determinar, de conformidad, en su caso, con los planes territoriales parciales o con los planes directores territoriales o urbanísticos, la graduación temporal y espacial del desarrollo de los sectores de suelo urbanizable que tengan por objeto la implantación de crecimientos residenciales. A tales efectos, se pueden establecer condiciones temporales para la formulación o ejecución de los planes parciales urbanísticos correspondientes, vinculados al grado de ejecución de planes derivados anteriormente aprobados, así como en función de la dimensión relativa del sector respecto al conjunto de suelo urbano y de suelo urbanizable en curso de ejecución del municipio.

d) Definen las intervenciones necesarias en el tejido urbano existente, para su conservación, rehabilitación, reurbanización, regeneración o transformación.

e) Establecen las determinaciones necesarias para alcanzar una movilidad sostenible en el municipio.

f) Determinan los valores arquitectónicos, arqueológicos, paisajísticos y ambientales que tienen que ser objeto de protección.

2. Los planes de ordenación urbanística municipal tienen que calificar como sistema urbanístico, de conformidad con el artículo 33.1 de este Reglamento, aquellos suelos que de

acuerdo con la legislación sectorial formen parte del dominio público, y aquellos suelos donde los planes territoriales, los planes directores urbanísticos y otros planes urbanísticos supramunicipales prevean la implantación de infraestructuras o equipamientos.

Artículo 66. *Determinaciones relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda.*

1. Los planes de ordenación urbanística municipal contienen las determinaciones necesarias para atender las necesidades sociales de acceso a la vivienda de acuerdo con las necesidades detectadas en la memoria social y a tales efectos:

a) Establecen el suelo que hay que destinar a la construcción de viviendas de protección pública o a viviendas objeto de otras medidas de estímulo de la vivienda asequible, mediante la calificación de suelo con este destino y la determinación del porcentaje de techo que los sectores de planeamiento derivado tienen que calificar para este destino.

b) Pueden definir el sistema de viviendas dotacionales públicas, y calificar suelo y prever reservas en los sectores de planeamiento urbanístico derivado con destino a este sistema de viviendas dotacionales públicas, para satisfacer los requerimientos temporales de colectivos de personas con necesidades de acogida, de asistencia residencial o de emancipación, que resulten de la memoria social.

c) También pueden prever destinar al sistema de viviendas dotacionales públicas, en sustitución del sistema de equipamientos comunitarios de titularidad pública y con los límites que determina este apartado, las reservas mínimas que establece el artículo 65 de la Ley de urbanismo para los sectores de planeamiento parcial. Con este objeto, los planes de ordenación urbanística municipal tienen que concretar los sectores a los cuales se aplica la sustitución, determinar la superficie de suelo afectada por esta sustitución y acreditar que no es preciso destinar los terrenos a equipamientos comunitarios. La superficie de suelo objeto de esta sustitución no puede ser superior al 5% de la superficie total destinada o reservada por el plan de ordenación urbanística municipal a equipamientos comunitarios públicos locales en suelo urbano y urbanizable. Cuando el plan de ordenación urbanística municipal o sus modificaciones prevén esta sustitución, tienen que acreditar el cumplimiento de este límite.

2. En la determinación del suelo que hay que destinar a la construcción de viviendas de protección pública o a viviendas objeto de otras medidas de estímulo de la vivienda asequible, los planes de ordenación urbanística municipal:

a) Tienen que reservar, para la construcción de viviendas de protección pública, como mínimo, el suelo correspondiente al 20% del techo residencial de nueva implantación, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

b) En el caso de municipios de más de diez mil habitantes y de capitales de comarca, tienen que reservar, además, para la construcción de viviendas objeto de otras medidas de estímulo de la vivienda asequible, como mínimo el suelo correspondiente al 10% del techo residencial de nueva implantación, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

3. A los efectos del cálculo de las reservas mínimas obligatorias que establece el apartado anterior, se considera techo residencial de nueva implantación el techo destinado a vivienda, tanto de manera exclusiva como si se admite indistintamente con otros usos, que prevea el plan de ordenación urbanística municipal para los sectores de suelo urbanizable y para los polígonos de actuación urbanística en suelo urbano no consolidado y los sectores sujetos a planes de mejora urbana que tengan por objeto alguna de las finalidades a que se refiere el artículo 40.2 de este Reglamento. En todo caso, no se considera techo residencial de nueva implantación y no computa en el cálculo, el techo correspondiente a las construcciones con uso residencial existentes en estos sectores o polígonos.

El techo de los polígonos o sectores que prevean una densidad y tipología edificatoria que no sean aptos para la construcción de viviendas protegidas computa en el cálculo a que se refiere el párrafo anterior, excepto aquel correspondiente a los sectores o polígonos concretos respecto a los cuales el órgano competente para la aprobación definitiva autorice expresamente que se excluya del cómputo, de acuerdo con el artículo 57.3 de la Ley de urbanismo. Esta autorización sólo se puede producir en aquellos supuestos en que, de acuerdo con la memoria social, se acredite que la exclusión del cómputo no afecta las

necesidades cuantitativas de vivienda con protección pública, de acuerdo con las características socioeconómicas de la población.

4. El plan de ordenación urbanística municipal, según las necesidades detectadas y en coherencia con el planeamiento territorial, tiene que establecer el emplazamiento del suelo destinado a la construcción de viviendas de protección pública y de viviendas objeto de otras medidas de estímulo de la vivienda asequible, y tiene que distribuir y cuantificar las reservas correspondientes, mediante:

a) La calificación de terrenos en suelo urbano no incluido en sectores de planeamiento derivado, formen parte o no de polígonos de actuación urbanística. La calificación urbanística del suelo puede prever el destino total o parcial de la edificación a vivienda con protección oficial. La calificación que establezca la destinación total o parcial a vivienda con protección oficial de terrenos que tienen la condición de suelo urbano consolidado puede ser de aplicación tanto en las nuevas construcciones como en los casos de gran rehabilitación de las edificaciones existentes.

b) La determinación de las reservas que corresponden a los sectores de planeamiento derivado.

El plan de ordenación urbanística municipal procede a la distribución en su ámbito del suelo con este destino de acuerdo con lo que establece el artículo 57.4 de la Ley de urbanismo, y teniendo en cuenta la adecuación de las tipologías edificatorias previstas.

La localización de las reservas para vivienda con protección oficial, como regla general, debe ser uniforme para todos los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable. Si, excepcionalmente, se modifica el reparto uniforme hay que justificar esta decisión en la memoria social de vivienda del plan urbanístico correspondiente, bien por razón de la incompatibilidad de la tipología edificatoria prevista con la construcción de viviendas protegidas, bien por razón de la viabilidad de la actuación en función de su dimensión. En todo caso se tiene que acreditar la inexistencia de concentración excesiva de dicho tipo de vivienda y la no generación de segregación espacial. Debe procurarse siempre la mezcla de la vivienda con protección oficial y la libre, y a ser posible hacer coexistir ambos tipos de vivienda en el territorio.

5. Las modificaciones del plan de ordenación urbanística municipal que comporten un incremento del techo residencial de nueva implantación, en los términos definidos por el apartado 3, tienen que reservar para la construcción de viviendas de protección pública, además, en su caso, del porcentaje exigido por el planeamiento para el techo ya previsto, el suelo correspondiente, como mínimo, al 20% del incremento de techo residencial. Además, si se trata de municipios de más de diez mil habitantes o capitales de comarca, o de modificaciones, en cualquier municipio, que comporten un cambio de clasificación del suelo no urbanizable y la previsión de techo residencial de nueva implantación, también hay que reservar para la construcción de viviendas objeto de otras medidas de estímulo de la vivienda asequible, como mínimo, el suelo correspondiente al 10% del incremento del techo residencial.

Artículo 67. *Otras determinaciones de carácter general.*

El plan de ordenación urbanística municipal:

a) Puede prever reservas de terrenos, en cualquier clase de suelo, para constituir o ampliar los patrimonios públicos de suelo y de vivienda y puede delimitar áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto, de acuerdo con lo que disponen, respectivamente, los artículos 151 y 164 de la Ley de urbanismo.

b) Establece, por medio de la agenda o, en su caso, del programa de actuación urbanística municipal, las previsiones temporales relativas a la ejecución de sus determinaciones de acuerdo con el artículo 65.1.c) de este Reglamento.

c) Establece el límite temporal al que se refieren sus previsiones, a partir del cual se puede proceder a su revisión, así como las circunstancias que pueden comportar su revisión anticipada.

Artículo 68. *Determinaciones del plan de ordenación urbanística municipal en las diversas clases de suelo.*

1. El plan de ordenación urbanística municipal tiene que contener, con respecto a cada clase de suelo, las determinaciones que establecen los apartados 2 a 9 del artículo 58 de la Ley de urbanismo.

2. Corresponde al plan de ordenación urbanística municipal la ordenación detallada del suelo urbano no incluido en sectores sujetos a planeamiento derivado, la cual comprende las determinaciones siguientes:

a) Calificación específica de los terrenos, diferenciando, en su caso, la correspondiente al suelo, al vuelo y al subsuelo.

b) Trazado y características de la red viaria.

c) Señalamiento de las alineaciones y, en el caso de suelo urbano consolidado, también de las rasantes.

d) Regulación, para cada una de las zonas previstas, de los usos principales y compatibles, de la parcela mínima indivisible, y de los parámetros urbanísticos a los que se sujeta la edificación. En el caso de ordenación volumétrica, el plan puede prever una ordenación de volúmenes de carácter obligatorio o diversas alternativas.

e) Regulación, en su caso, de las condiciones estéticas o tipológicas de las edificaciones.

f) Delimitación, en su caso, de polígonos de actuación urbanística en suelo urbano al objeto de gestionar de forma integrada, en suelo urbano consolidado, la ejecución de la urbanización que sea necesario completar y, en suelo urbano no consolidado, cualquier tipo de actuación urbanística, incluida la obtención de las cesiones para calles y vías en los casos previstos en el artículo 40.3.a) de este Reglamento, con indicación, en el caso de los polígonos de actuación urbanística en suelo urbano no consolidado, de aquellas a las que se aplique el deber de cesión de suelo con aprovechamiento por tener por objeto alguna de las actuaciones previstas en el artículo 40.2 de este Reglamento.

g) Definición de los servicios urbanísticos exigibles para alcanzar la condición de solar y, en el suelo urbano consolidado, concreción de las características y el trazado de las obras de urbanización básicas de acuerdo con lo que establece el artículo 70.2 de la Ley de urbanismo y, en su caso, determinación de los elementos de urbanización que es preciso completar o acabar para que los terrenos adquieran la condición de solar.

h) Establecimiento de plazos para la ejecución de los polígonos de actuación urbanística, incluyendo su edificación, y para la edificación de los terrenos no incluidos en polígonos de actuación urbanística. En todo caso, los plazos para la construcción de las viviendas con protección oficial comprendidas en polígonos de actuación urbanística, no pueden ser superiores a 2 años para el inicio de las obras, a contar desde que la parcela tenga la condición de solar, y a 3 años para su finalización, a contar desde la fecha de concesión de la licencia de obras.

3. Respecto a los sectores de suelo urbano no consolidado sujetos a un plan de mejora urbana, corresponde al plan de ordenación urbanística municipal:

a) Concretar la delimitación de los sectores, que pueden ser discontinuos.

b) Determinar la inclusión en el sector de terrenos destinados a sistemas generales o la vinculación al sector, a efectos de gestión, de terrenos destinados a sistemas generales de acuerdo con lo que establece el artículo 35.2 de este Reglamento, y prever, en su caso, las conexiones con las infraestructuras exteriores a cargo del sector.

c) Establecer el índice de edificabilidad bruta, los usos principales y compatibles y las densidades o intensidades de los usos.

d) Fijar los estándares que determinan las reservas mínimas para los sistemas urbanísticos de espacios libres y de equipamientos comunitarios de titularidad pública.

e) En suelo urbano no consolidado, señalar si el plan de mejora urbana tiene por objeto alguna de las actuaciones previstas en el artículo 40.2 de este Reglamento, a los efectos de la aplicación del deber de cesión del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito.

f) Determinar, en su caso, la participación del sector en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público, de acuerdo con lo que establece la legislación sectorial.

g) Establecer los plazos para la formulación y tramitación del planeamiento derivado y para la ejecución del planeamiento.

4. Respecto a los sectores de suelo urbanizable delimitado, corresponde al plan de ordenación urbanística municipal:

a) Concretar la delimitación de los sectores, que pueden ser discontinuos.

b) Determinar la inclusión en el sector de terrenos destinados a sistemas generales o la vinculación al sector, a efectos de gestión, de terrenos destinados a sistemas generales de acuerdo con lo que establece el artículo 35.2 de este Reglamento, y prever, en su caso, las conexiones con las infraestructuras exteriores a cargo del sector.

c) Establecer el índice de edificabilidad bruta, los usos principales y compatibles y las densidades o intensidades de los usos.

d) Fijar los estándares que determinan las reservas mínimas para los sistemas urbanísticos de espacios libres y de equipamientos comunitarios de titularidad pública.

e) Determinar, en su caso, la participación del sector en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público, de acuerdo con lo que establece la legislación sectorial.

f) Establecer los plazos para la formulación y tramitación del planeamiento derivado y para la ejecución del planeamiento, determinando la graduación espacial y temporal para su desarrollo y ejecución, de acuerdo con lo que establece el artículo 65.1.c) de este Reglamento.

5. En relación con el suelo urbanizable no delimitado, el plan de ordenación urbanística municipal contiene las determinaciones previstas por el artículo 58.8 de la Ley de urbanismo y, además:

a) Prevé las condiciones para poder formular los correspondientes planes parciales urbanísticos de delimitación, de acuerdo con lo que establece el artículo 65.1.c) de este Reglamento.

b) Define las magnitudes y criterios a tener en cuenta para la delimitación de los correspondientes sectores cuando esta delimitación no se contiene en el propio planeamiento general.

c) Puede establecer los índices de edificabilidad bruta, los usos principales y las densidades máximas.

6. Las determinaciones adicionales a las señaladas en los apartados 3, 4 y 5 de este artículo que el plan de ordenación urbanística municipal pueda establecer para los sectores de planeamiento derivado tienen carácter indicativo, salvo que tengan por objeto el establecimiento de criterios sobre la conexión con la red viaria o el emplazamiento de los sistemas urbanísticos públicos, y que se indique de forma expresa su carácter vinculante.

7. Respecto a los sectores de planeamiento derivado y a los polígonos de actuación urbanística en suelo urbano no consolidado, también corresponde al plan de ordenación urbanística municipal, en su caso, imponer a las personas propietarias la obligación de conservar las obras de urbanización, agrupadas legalmente como junta de conservación. El plan puede imponer esta obligación por razones justificadas de desproporción entre los costes y los tributos, derivada del carácter extensivo de la urbanización o de otras circunstancias que concurran, y hasta que el ámbito no llegue a tener consolidada la edificación en dos terceras partes. A tales efectos, el plan puede establecer un plazo inicial máximo de cinco años a partir de la recepción total o parcial de las obras de urbanización, plazo que únicamente será prorrogable, por acuerdo municipal, por un periodo máximo de cinco años más, si a su finalización no se ha llegado al grado de consolidación de la edificación indicado.

8. En suelo no urbanizable, el plan de ordenación urbanística municipal establece las siguientes determinaciones:

a) Calificación del suelo y regulación, para cada una de las calificaciones previstas, de los usos permitidos y prohibidos, entre los admitidos en suelo no urbanizable por la Ley de

urbanismo y este Reglamento; de las superficies mínimas susceptibles de segregación, respetando la normativa aplicable, y de los parámetros y condiciones aplicables a los usos y edificaciones permitidos.

b) Normas de protección, mejora y recuperación de los ámbitos o valores objeto de protección. Las normas de protección pueden incluir la prohibición total, en el ámbito objeto de protección, de construcciones o usos admisibles de acuerdo con la Ley.

c) Regulación de las condiciones para dotar de servicios a los usos permitidos que se autoricen, para resolver su repercusión sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras y para garantizar su integración en el entorno.

d) **(Derogada)**

e) En su caso, el catálogo de las masías y las casas rurales susceptibles de reconstrucción o de rehabilitación.

f) Previsión u obligación de formulación de planes urbanísticos especiales para determinados ámbitos o para la implantación de usos y actividades.

9. Las determinaciones del plan de ordenación urbanística municipal en suelo no urbanizable no pueden comportar prohibiciones genéricas de la implantación de actuaciones específicas de interés público o de actividades de explotación de recursos naturales, en la totalidad del suelo no urbanizable, salvo que concurren circunstancias específicas en el municipio que lo justifiquen.

Subsección segunda. Documentación de los planes de ordenación urbanística municipal

Artículo 69. *Contenido de la memoria del plan de ordenación urbanística municipal.*

1. La memoria del plan de ordenación urbanística municipal tiene que establecer las conclusiones derivadas de la información urbanística que son relevantes para la ordenación del territorio, tiene que analizar las diferentes alternativas posibles y tiene que justificar el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las correspondientes a las diferentes clases de suelo.

2. La memoria del plan de ordenación urbanística municipal se debe referir a los siguientes extremos:

a) Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formulación.

b) Información urbanística, acompañada de los estudios complementarios necesarios, relativa a los aspectos siguientes:

1.º Planeamiento urbanístico vigente con anterioridad.

2.º Planeamiento territorial y sectorial con incidencia en el ámbito del plan.

3.º Características del territorio: características naturales, con indicación de los riesgos naturales o geológicos existentes, usos a los cuales está destinado, estructura urbanística, infraestructuras existentes, contexto territorial supramunicipal.

4.º Características de la población asentada sobre el territorio, condiciones económicas y sociales y previsiones de su evolución. El análisis de la población tiene que recoger los datos relativos a población femenina y grupos de edad, y a los tipos de hogares y su posible evolución futura.

5.º Redes básicas existentes de los servicios de agua, hidrantes para incendio, gas, electricidad, telecomunicaciones y sistemas de evacuación de las aguas residuales o de lluvia.

6.º Obras e infraestructuras programadas y política de inversiones públicas que pueden influir en el desarrollo urbano.

7.º Señalamiento de los valores medioambientales, paisajísticos, culturales, agrarios o de cualquier otro tipo existentes en el ámbito del plan.

8.º Otros aspectos relevantes que caractericen el ámbito territorial del plan.

c) Descripción y resultado del programa de participación ciudadana, con referencia a los aspectos siguientes:

1.º Descripción de las medidas adoptadas o de las actuaciones realizadas al objeto de informar y de promover el debate.

2.º Síntesis de las aportaciones y resultados derivados de las alegaciones y sugerencias presentados durante el periodo de información pública.

3.º Síntesis de las modificaciones o aspectos incorporados al plano a partir de las aportaciones o resultados del programa de participación ciudadana.

d) Objetivos de la ordenación, análisis de las diversas alternativas contempladas y justificación y descripción del modelo de ordenación elegido y, concretamente, de los siguientes aspectos:

1.º De la clasificación del suelo, de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 24 a 33 de la Ley de urbanismo.

2.º De la observancia del objetivo del desarrollo urbanístico sostenible, teniendo en cuenta las conclusiones del informe ambiental que integra la documentación del plan.

3.º De la adecuación de la ordenación a las directrices de planeamiento que establecen el artículo 9 de la Ley de urbanismo y los artículos 5, 6 y 7 de este Reglamento.

4.º De las medidas adoptadas para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, teniendo en cuenta el estudio de evaluación de la movilidad generada que debe formar parte de la documentación del plan.

5.º Diagnóstico de los déficits de las redes básicas existentes de los servicios de agua, de hidrantes para incendio, gas, electricidad, telecomunicaciones y sistemas de evacuación de las aguas residuales o de lluvia, análisis de los recursos disponibles, y descripción y justificación de las obras y la procedencia de los recursos necesarios para adaptar, ampliar o mejorar estas redes básicas.

3. La memoria social del plan de ordenación urbanística municipal es el documento de evaluación y justificación de las determinaciones del plan relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda, y debe hacer referencia a los siguientes aspectos:

a) Necesidades cuantitativas y de localización de suelo residencial y vivienda, con relación al medio ambiente urbano en que se insertan, con estimación de las necesidades de vivienda social de acuerdo con las características socioeconómicas de la población.

b) Análisis de las posibles localizaciones alternativas de las reservas para la construcción de viviendas de protección pública, atendiendo los objetivos de evitar la concentración excesiva de viviendas de dicho tipo y de favorecer la cohesión social, impidiendo la segregación espacial de los ciudadanos por razón de su nivel de renta, y las posibilidades de rehabilitación de edificaciones para destinarlas a estos tipos de viviendas.

c) Cuantificación de las reservas mínimas obligatorias de acuerdo con el artículo 66.3 de este Reglamento, y cuantificación de la totalidad de las reservas previstas para la construcción de viviendas de protección pública y de las modalidades correspondientes, así como del techo correspondiente al suelo urbano calificado con esta destinación.

d) Mecanismos previstos para la obtención del suelo para la construcción de vivienda protegida promovida a iniciativa pública.

e) Previsión de las necesidades de viviendas dotacionales públicas, en su caso, con indicación de los colectivos a los cuales se dirijan, a los efectos de establecer las calificaciones y reservas adecuadas.

f) Previsiones temporales para el inicio y la finalización de la construcción de las viviendas protegidas y de los sistemas urbanísticos de vivienda dotacional pública.

g) Necesidades de realojamiento y medidas a adoptar para garantizar este derecho.

h) Análisis de las necesidades de equipamientos comunitarios de acuerdo con las previsiones de nuevas viviendas y de la adecuación del emplazamiento y de los usos previstos para estos equipamientos.

4. La memoria social a que se refiere el apartado 3 puede remitirse al contenido del programa de actuación urbanística municipal o del plan local de la vivienda, siempre y cuando éstos comprendan todos los aspectos relacionados en el apartado anterior. En defecto de programa de actuación urbanística municipal o de plan local de la vivienda, la memoria social puede tener los efectos de concertación de las políticas en materia de vivienda entre los ayuntamientos y la administración de la Generalidad.

5. También debe formar parte de la memoria social una evaluación del impacto de la ordenación urbanística propuesta en función del género, así como respecto a los colectivos sociales que requieren atención específica, tales como los inmigrantes y la gente de la tercera edad, al objeto que las decisiones del planeamiento, a partir de la información sobre la realidad social contribuyan al desarrollo de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, así como favorecer a los otros colectivos merecedores de protección. Esta evaluación del impacto de la ordenación urbanística propuesta en función del género y respecto a determinados colectivos sociales tiene que contener:

a) Una diagnosis de la situación a partir del análisis de la información sobre la población a la que afecta el plan, la identificación de los roles de género de los diferentes colectivos afectados, las necesidades de bienestar y estratégicas de mujeres y hombres y los otros colectivos en el ámbito.

b) La valoración del impacto social y de género del plan, la cual comprende:

1.º La justificación de la coherencia de la ordenación propuesta con las necesidades detectadas de las mujeres y los hombres y de los otros colectivos en lo que concierne en especial a los parámetros de accesibilidad, movilidad, seguridad y uso del tejido urbano, teniendo en cuenta particularmente las necesidades de las personas que realizan las tareas de cuidado y gestión doméstica, así como de las que reciben esta atención.

2.º Medidas o determinaciones previstas en el plan que contribuyen al desarrollo de los objetivos de igualdad de oportunidades entre las mujeres y los hombres, así como entre los diversos grupos sociales.

3.º Previsión de como incidirá la ordenación propuesta sobre la situación originaria de mujeres y hombres y de los otros colectivos.

Artículo 70. Informe de sostenibilidad ambiental.

En el caso de formulación o revisión del plan de ordenación urbanística municipal, y en los casos de modificaciones sometidas a evaluación ambiental, el informe ambiental que prevé la Ley de urbanismo debe tener la naturaleza y contenido del informe de sostenibilidad ambiental que regula la normativa sobre evaluación ambiental de planes y programas, con el grado de especificación que establezca el órgano ambiental en el documento de referencia, y, en todo caso, con el contenido mínimo siguiente:

a) Determinación de los requerimientos ambientales significativos en el ámbito del plano, lo que incluye:

1.º La descripción de los aspectos y elementos ambientalmente relevantes del ámbito objeto de planeamiento y de su entorno.

2.º La determinación de los objetivos, criterios y obligaciones de protección ambiental, aplicables en el ámbito del plan, establecidos en la normativa internacional, comunitaria, estatal, autonómica o local, o en los instrumentos de planeamiento territorial, los planes directores urbanísticos o otros planes o programas aplicables.

3.º La definición de los objetivos y criterios ambientales adoptados en la redacción del plan, de acuerdo con los requerimientos ambientales señalados en los apartados anteriores y con los principios y directrices establecidos en los artículos 3 y 9 de la Ley de urbanismo, los cuales tienen que referirse, entre otros aspectos, a la sostenibilidad global del modelo de ordenación; al ciclo del agua; a la biodiversidad territorial, la permeabilidad ecológica y el patrimonio natural; a la calidad del paisaje; a la calidad del ambiente atmosférico; y a la contaminación acústica y luminosa.

Estos objetivos ambientales tienen que ser formulados de forma jerarquizada en función de su grado de importancia relativa.

b) Justificación ambiental de la elección de la alternativa de ordenación propuesta, lo que incluye:

1.º La descripción de las características de las alternativas consideradas.

2.º El análisis, para cada alternativa considerada, de los efectos globales y de los de sus determinaciones estructurales, de acuerdo con los objetivos y criterios ambientales a los que se refiere el apartado a), tercer párrafo, de este artículo.

3.º La justificación ambiental de la elección de la alternativa seleccionada.

c) Descripción ambiental del plan de acuerdo con la alternativa de ordenación adoptada, incluyendo:

1.º Una síntesis descriptiva del contenido del plan con expresión de sus determinaciones con posibles repercusiones significativas sobre el medio ambiente.

2.º La identificación y cuantificación de los suelos objeto de transformación y de las demandas adicionales de recursos naturales y de infraestructuras de saneamiento, de gestión de residuos y similares derivadas de la ordenación propuesta.

3.º La descripción de las medidas previstas para el fomento de la preservación y la mejora del medio ambiente.

d) Identificación y evaluación de los probables efectos significativos (secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto o largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos y de otros) de la ordenación propuesta sobre el medio ambiente, incluyendo:

1.º Los efectos sobre los recursos naturales.

2.º Los efectos sobre los espacios y aspectos identificados de acuerdo con el apartado 1.

3.º Los efectos ambientales derivados de la movilidad generada por la ordenación prevista por el plan.

e) Evaluación global del plan y justificación del cumplimiento de los objetivos ambientales establecidos, lo que comprende:

1.º La verificación y justificación detalladas de la congruencia del plan con los requerimientos ambientales señalados en el apartado 1.

2.º La evaluación global del plan, teniendo en cuenta el análisis comparativo de los perfiles ambientales inicial y resultante del ámbito del plan, de acuerdo con el apartado anterior y las jerarquías entre objetivos ambientales establecidas en el apartado 1.c).

3.º Descripción de las medidas de seguimiento y supervisión previstas.

f) Síntesis del estudio, consistente en un resumen de su contenido que tiene que contener una reseña de los objetivos y criterios ambientales fijados, y la explicación justificada de la evaluación global del plan.

Artículo 71. *Estudio de evaluación de la movilidad generada.*

La documentación del plan de ordenación urbanística municipal tiene que incluir un estudio de evaluación de la movilidad generada, con el contenido que determina la legislación sobre movilidad.

Artículo 72. *Planos de información.*

1. Los planos de información del plan de ordenación urbanística municipal tienen que contener la información gráfica sobre las características naturales, ambientales, culturales, socio-económicas, demográficas o del desarrollo urbanístico que sean relevantes para la ordenación urbanística. Entre los planos de información se tienen que incluir, en todo caso, los relativos a los aspectos siguientes:

a) Características topográficas del territorio, con expresión de los límites de pendiente del 20%, y red hídrica.

b) Usos y aprovechamientos del suelo existentes.

c) Áreas vulnerables por la existencia de riesgos naturales, geológicos o tecnológicos y áreas afectadas por impactos ambientalmente relevantes.

d) Ámbitos y elementos objeto de protección de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o de acuerdo con el planeamiento territorial o los planes directores urbanísticos.

e) Redes generales de servicios existentes, con indicación de las redes principales de distribución de energía eléctrica, de telecomunicaciones, de abastecimiento y distribución de agua, de hidrantes para incendio, de saneamiento, de abastecimiento y, en su caso, de distribución de gas.

f) Red general viaria y de ferrocarriles, existentes o planificadas, a efectos de delimitar su rango, las posibilidades de utilización de los puntos de acceso, y las servidumbres y

restricciones del territorio impuestas por la legislación sectorial respectiva, y otras infraestructuras de interés general.

g) Mapas de vulnerabilidad y capacidad del territorio en cuanto a la contaminación atmosférica, mapas de protección de la contaminación luminosa y mapas de capacidad acústica, en el supuesto de que se hayan elaborado o aprobado, de acuerdo con lo que dispone la legislación sectorial.

2. Los planos de información tienen que ser elaborados sobre la base de la información geográfica oficial disponible, se tienen que realizar sobre cartografía digital, a una escala 1:5.000, y se tienen que materializar sobre soporte físico a escala no inferior a 1:10.000.

Artículo 73. Planos de ordenación.

1. Los planos de ordenación del plan de ordenación urbanística municipal expresan gráficamente las determinaciones de este plan y tienen que ser elaborados sobre cartografía digital.

2. Los planos de ordenación del plan de ordenación urbanística municipal tienen que ser, como mínimo, los siguientes:

a) Para todo el territorio comprendido en su ámbito, a una escala mínima de 1:5.000:

1.º Plano de clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada una de las clases y categorías.

2.º Planos de estructura general del territorio, en los cuales se señalen, conjuntamente o separadamente, el sistema general de comunicaciones, el resto de sistemas generales urbanísticos, y las redes generales de servicios, de acuerdo con el qué establece el apartado 3 de este artículo.

3.º Plano de los sectores de planeamiento derivado delimitados para las diversas clases y categorías de suelo.

4.º Plano de catalogación, en el cual se señalen los elementos incluidos en el catálogo.

b) Para el suelo urbano no incluido en sectores sujetos a plan de mejora urbana, a la escala mínima de 1:1.000:

1.º Planos que expresen las determinaciones señaladas en los apartados a), b), c) y f) del artículo 68.2 de este Reglamento.

2.º Respecto al suelo urbano consolidado, los planos que reflejen los elementos y obras de urbanización que es preciso completar o acabar para que los terrenos adquieran la condición de solares.

c) Para el suelo incluido en sectores sujetos a planeamiento derivado, planos que reflejen, a escala adecuada, la situación y delimitación del sector, con expresión de su superficie.

d) Para el suelo no urbanizable, planos que expresen, a una escala mínima de 1:5.000, las determinaciones señaladas en el apartado a) del artículo 68.8 de este Reglamento.

3. Los planos de ordenación relativos a las redes generales de servicios tienen que reflejar las propuestas y soluciones del plan respecto de:

a) La red general de gestión del agua de lluvia y residual, las redes separativas de uno y de otro tipo de agua, la red de alcantarillado y de colectores y la depuración mediante estaciones depuradoras existentes o nuevas.

b) La red general de distribución de energía eléctrica, centrales, transformadores y canales de distribución en alta y media tensión.

c) Las redes de telecomunicaciones que den cobertura adecuada a la totalidad del territorio, con los canales de paso y los nodos de conexión.

d) Las redes generales de abastecimiento de agua, con la indicación de la situación de los depósitos y de las estaciones de bombeo, y de abastecimiento de agua contra incendios, con indicación de la ubicación de los hidrantes para incendio.

e) La red general de distribución de gas y puntos de conexión cuando el plan lo determina.

f) La red de instalaciones de gestión de residuos.

4. Los planos se tienen que elaborar a las escalas mínimas que determina el apartado 2, sin perjuicio que su materialización sobre soporte físico se pueda efectuar a una escala menor.

Artículo 74. *Normas urbanísticas.*

1. Las normas urbanísticas del plan de ordenación urbanística municipal establecen, mediante un texto articulado, las determinaciones que corresponden, en cada clase y categoría de suelo, a este plan.

2. Además de las referidas determinaciones, las normas urbanísticas pueden contener también ordenanzas de urbanización o de edificación en orden a regular a todos los efectos los aspectos constructivos, técnicos o similares de las actuaciones de urbanización, edificación, rehabilitación, reforma o uso del suelo. Estas ordenanzas constituyen un anexo de las normas urbanísticas y tienen la naturaleza de ordenanzas municipales, a efectos de su aprobación y modificación, las cuales se rigen por la legislación aplicable en materia de régimen local.

Artículo 75. *Catálogo de bienes protegidos.*

1. El catálogo de bienes protegidos del plan de ordenación urbanística municipal determina los bienes inmuebles, singulares o de conjunto, que son objeto de protección por razón de sus valores arquitectónicos, arqueológicos, geológicos o, en general, culturales, de acuerdo con lo que establece el artículo 95 de este Reglamento.

2. Si el plan de ordenación urbanística municipal prevé expresamente la formulación de un plan especial urbanístico de protección del patrimonio arquitectónico o cultural, el catálogo se puede limitar a enumerar e identificar los bienes inmuebles que son objeto de protección, sin perjuicio de la ampliación del catálogo que se pueda producir con motivo de la formulación y aprobación del indicado plan especial.

Artículo 76. *Programa de actuación urbanística municipal, agenda y evaluación económica y financiera.*

1. El plan de ordenación urbanística municipal puede incorporar en su documentación el programa de actuación urbanística municipal, al cual le corresponde:

a) Establecer las previsiones temporales de ejecución de las determinaciones del plan de ordenación urbanística municipal y, concretamente, regular los plazos de inicio o de finalización para el desarrollo de los sectores de planeamiento derivado, determinando la graduación temporal y espacial de su desarrollo en suelo urbanizable, de acuerdo con lo que establece el artículo 65.1.c) de este Reglamento; y establecer las previsiones temporales para la ejecución de los sistemas urbanísticos no incluidos en sectores, la ejecución de los polígonos de actuación urbanística en suelo urbano y la ejecución de las otras actuaciones urbanísticas definidas por el plan.

b) Establecer los plazos para la edificación de acuerdo con el artículo 68.2.h) de este Reglamento.

c) Determinar qué iniciativa, la pública o la privada, es preferente para la promoción del planeamiento urbanístico derivado, y establecer, si procede, una reserva para la iniciativa pública a lo largo de un plazo concreto, que no puede superar los seis años.

2. Si el plan de ordenación urbanística municipal no incorpora el programa de actuación urbanística municipal en su documentación, corresponde a la agenda establecer las previsiones temporales a qué hace referencia el apartado anterior. La agenda, si no se formula un programa de actuación urbanística municipal, se actualiza cada seis años de acuerdo con lo que establece el artículo 59.4 de la Ley de urbanismo.

3. La evaluación económica y financiera del plan de ordenación urbanística municipal contiene la estimación del coste económico de las actuaciones previstas, la determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para la ejecución del plan, las previsiones de financiación pública, y el análisis de la viabilidad financiera de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan.

Sección tercera. Otras figuras del planeamiento urbanístico general

Artículo 77. Programas de actuación urbanística municipal.

1. Los programas de actuación urbanística municipal, cuando se formulan y tramitan como instrumento independiente del plan de ordenación urbanística municipal, tienen que contener la documentación que señala el artículo 61 de la Ley de urbanismo, así como la documentación propia del plan de ordenación urbanística municipal que, en su caso, sea necesaria, y pueden establecer las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de suelo urbanizable no delimitado.
- b) Modificación de los sectores de suelo urbanizable y de mejora urbana, en lo que concierne a su configuración y superficie, o a los parámetros de edificabilidad bruta, densidad máxima, usos principales y compatibles y reservas mínimas para los sistemas locales de espacios libres y equipamientos comunitarios.
- c) Atribución de la condición de suelo urbanizable no delimitado al suelo anteriormente clasificado como suelo urbanizable delimitado.
- d) Inclusión, o vinculación a efectos de gestión, de sistemas urbanísticos a sectores de suelo urbanizable, a sectores sujetos a planes de mejora urbana o a polígonos de actuación urbanística en suelo urbano.
- e) Determinación de operaciones de mejora urbana y de actuaciones sometidas a un plan especial urbanístico, delimitación de polígonos de actuación urbanística no definidos por el plan de ordenación urbanística municipal correspondiente, y establecimiento de las determinaciones propias del plan de ordenación urbanística municipal respecto a los sectores de planeamiento derivado y a los polígonos de actuación urbanística en suelo urbano.
- f) Determinación de criterios objetivos para decidir la conveniencia o la necesidad de la delimitación y la transformación urbanística del suelo urbanizable no delimitado, complementarios de los previstos en el plan de ordenación urbanística municipal.
- g) Determinación y distribución de las reservas para la construcción de vivienda de protección pública o de viviendas objeto de otras medidas de estímulo de la vivienda asequible y modificación de la distribución entre los sectores de planeamiento derivado y del emplazamiento de las reservas previstas por el plan de ordenación urbanística municipal para la construcción de vivienda, sin disminuir las reservas globales fijadas por este plan.
- h) Establecimiento, respecto a sectores de planeamiento derivado o polígonos de actuación urbanística en suelo urbano no consolidado, de la obligación de las personas propietarias de conservar las obras de urbanización, agrupadas legalmente como junta de conservación, en los casos y condiciones previstos en el artículo 68.7 de este Reglamento.
- i) Delimitación de áreas tanto para el ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto como para la aplicación de programas de rehabilitación de edificios, definición de sectores de urbanización prioritaria, delimitación de reservas de terrenos reguladas por el artículo 151 de la Ley de urbanismo y establecimiento de las medidas pertinentes para la adecuada culminación urbanística de las urbanizaciones existentes.
- j) Establecimiento o actualización de las previsiones temporales relativas al inicio o la finalización del desarrollo de los sectores de planeamiento derivado, determinando la graduación temporal y espacial de su desarrollo en suelo urbanizable, de acuerdo con lo que establece el artículo 65.1.c) de este Reglamento; a la ejecución de los sistemas urbanísticos no incluidos en sectores, a la ejecución de los polígonos de actuación urbanística en suelo urbano, a la edificación de los solares, y a la ejecución de las otras actuaciones urbanísticas. En todo caso, los plazos para la construcción de las viviendas con protección oficial comprendidas en polígonos de actuación urbanística, no pueden ser superiores a 2 años para el inicio de las obras, a contar desde que la parcela tenga la condición de solar, y a 3 años para su finalización, a contar desde la fecha de otorgamiento de la licencia de obras.
- k) Adaptar las previsiones del plan de ordenación urbanística municipal sobre sistemas generales a las necesidades derivadas de los criterios de ordenación contenidos en el programa.

2. Las determinaciones de los programas de actuación urbanística municipal señaladas en el apartado anterior, cuando éstos se formulan y tramitan como instrumento

independiente del plan de ordenación urbanística municipal de acuerdo con lo que establece el artículo 60.12 de la Ley de urbanismo, sustituyen las determinaciones correspondientes del plan de ordenación urbanística municipal, sin necesidad de tramitar una modificación de éste, a pesar de que, en su caso, están sujetos a lo que establecen los apartados 2, 3 y 4 del artículo 94 de la Ley de urbanismo. En cualquier caso, en el programa de actuación urbanística municipal es preciso especificar qué determinaciones comportan la sustitución de lo establecido en el plan de ordenación urbanística municipal. Si la aprobación del programa comporta cambios en la clasificación del suelo, es preceptiva la tramitación previa o simultánea de la modificación del plan de ordenación urbanística municipal.

Artículo 78. *Normas de planeamiento urbanístico.*

1. Las normas de planeamiento urbanístico que tienen por objeto suplir los planes de ordenación urbanística municipal en todo o en parte de su ámbito, en los supuestos previstos por el artículo 62 de la Ley de urbanismo, tienen que contener las determinaciones que corresponden al plan de ordenación urbanística municipal, de acuerdo con lo establecido por la Ley de urbanismo y este Reglamento, y, en cuanto a la documentación, como mínimo una memoria descriptiva y justificativa, las normas urbanísticas y los planos de ordenación.

2. Las normas de planeamiento urbanístico también pueden tener por objeto:

a) Complementar las determinaciones de los planes de ordenación urbanística municipal de una pluralidad de municipios, con relación a uno o diversos aspectos concretos, para satisfacer objetivos establecidos en el planeamiento territorial o en los planes directores urbanísticos.

b) Complementar las determinaciones de un plan de ordenación urbanística, de acuerdo con lo que establece el artículo 62.3 de la Ley de urbanismo.

3. Las normas de planeamiento urbanístico que tengan una función básicamente complementaria de un plan de ordenación urbanística municipal o de un conjunto de planes de ordenación urbanística municipal, tienen que contener la documentación adecuada a las determinaciones complementarias que establezcan.

Sección cuarta. Planes parciales urbanísticos

Subsección primera. Determinaciones de los planes parciales urbanísticos y de los planes parciales urbanísticos de delimitación

Artículo 79. *Disposiciones generales.*

1. Los planes parciales urbanísticos y los planes parciales urbanísticos de delimitación tienen por objeto, en el suelo urbanizable delimitado y en el suelo urbanizable no delimitado respectivamente, desarrollar el planeamiento general mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial.

2. Los planes parciales urbanísticos no se pueden aprobar sin que previamente o simultáneamente se haya aprobado el instrumento de planeamiento general que desarrollen. En el caso de los planes parciales urbanísticos de delimitación es preciso, además, que se pueda promover su tramitación de acuerdo con las condiciones e indicadores previstos por el plan de ordenación urbanística municipal, de acuerdo con lo que establecen los apartados 1.d) y 1.e) del artículo 58 de la Ley de urbanismo y el artículo 65.1.c) de este Reglamento.

3. Para cada sector delimitado por el planeamiento general hay que formular un plan parcial urbanístico, sin perjuicio de la posibilidad de desarrollo por subsectores que regulan los artículos 91 de la Ley de urbanismo y 114 de este Reglamento.

4. Corresponde a los planes parciales urbanísticos y a los planes parciales urbanísticos de delimitación establecer las determinaciones que señala el artículo 65.2 de la Ley de urbanismo y, en el caso de los planes parciales urbanísticos de delimitación, también les corresponde, en su caso, definir el ámbito del sector.

Artículo 80. *Determinaciones relativas a los usos del suelo y a los parámetros edificatorios.*

Al efecto de establecer la ordenación detallada de los usos y los parámetros edificatorios, los planes parciales urbanísticos y los planes parciales urbanísticos de delimitación, tienen que concretar:

- a) La calificación del suelo, con determinación de los usos principales y compatibles y su proporción y con especificación de los terrenos que se destinan a vivienda con protección oficial, de acuerdo con las reservas establecidas por el planeamiento general.
- b) Los índices de edificabilidad neta de los terrenos edificables, expresados en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo.
- c) Si se prevé el uso de vivienda, la densidad neta expresada en número de viviendas por la superficie de techo edificable con aprovechamiento destinado al uso de vivienda.
- d) La definición de la parcela mínima indivisible, para cada una de las zonas previstas.
- e) La dotación necesaria de plazas de aparcamiento de vehículos que es preciso reservar en el suelo privado de cada zona, tanto en superficie como en subsuelo.
- f) Los elementos compositivos de la ordenación prevista. En su caso, las alineaciones que correspondan a la edificación con relación a los viales y espacios libres, privados o públicos, y las profundidades edificables. La altura máxima y el número de plantas de los cuerpos de edificación y la proporción de éstos respecto de los espacios no ocupables, así como la distancia que la edificación tiene que mantener con los linderos de parcela.
- g) La ordenación volumétrica obligatoria o bien las alternativas de ordenación volumétrica que el plan admita. En este segundo caso, el plan puede especificar gráficamente las mencionadas alternativas o bien concretar los parámetros de la edificación que, sin alterar el aprovechamiento urbanístico de la zona o de la manzana, admiten variación.
- h) Las alineaciones y las rasantes.

Artículo 81. *Determinaciones relativas a los sistemas urbanísticos.*

1. Respecto a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos, corresponde a los planes parciales urbanísticos y a los planes parciales urbanísticos de delimitación:

- a) Definir el trazado y características de los sistemas de comunicaciones previstos y de su conexión con los sistemas exteriores al sector.
- b) Determinar los terrenos destinados a los sistemas de espacios libres públicos y de equipamientos comunitarios, con indicación de los destinados a titularidad pública y, en su caso, de los que sean susceptibles de titularidad privada, y establecer sus condiciones de ordenación o, al menos, su edificabilidad máxima.
- c) Determinar los terrenos destinados, en su caso, al sistema de viviendas dotacionales públicas, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento general.

2. Las reservas de suelo que se establezcan para los sistemas de espacios libres públicos y equipamientos comunitarios tienen que ser adecuadas a las necesidades derivadas de los usos previstos para el sector y, en cualquier caso, las reservas destinadas a espacios libres públicos y equipamientos comunitarios de titularidad pública tienen que respetar los estándares mínimos establecidos en los apartados 3, 4 y 5 del artículo 65 de la Ley de urbanismo, sin perjuicio de los casos de sustitución de las reservas mínimas legales destinadas a equipamientos comunitarios que el planeamiento general determine en aplicación del artículo 66.1.c) de este Reglamento.

3. La edificabilidad del sistema de equipamientos comunitarios de titularidad pública no tiene la consideración de techo edificable a efectos de determinar los estándares que establecen los apartados 3, 4 y 5 del artículo 65 de la Ley de urbanismo, sin perjuicio de las determinaciones que, en su caso, el planeamiento tiene que establecer para hacer frente a los requerimientos de espacios libres o de otros equipamientos que se deriven de la destinación establecida para el referido techo.

4. Cuando, debido a la concurrencia de diversos usos en un mismo sector, es preciso computar independientemente los estándares correspondientes, el cálculo se efectúa de la siguiente manera:

a) Los estándares mínimos de zonas verdes y espacios libres públicos y de equipamientos públicos que establece el artículo 65.3 de la Ley de urbanismo, con relación a los usos residenciales, se determinan en función del techo en el que se admite este uso, de acuerdo con lo que establece el apartado 3 de este artículo. A fin de acreditar el cumplimiento de las superficies mínimas que establece el mismo artículo, se computa, como superficie del ámbito de actuación urbanística, la parte proporcional de la superficie del sector correspondiente al porcentaje de la edificabilidad con uso residencial respecto a la edificabilidad total del sector.

b) En relación con las reservas derivadas de usos no residenciales que establece el artículo 65.4 de la Ley de urbanismo, se computa, como superficie del ámbito de actuación urbanística, la parte proporcional de la superficie del sector correspondiente al porcentaje de la edificabilidad destinada a usos no residenciales respecto a la edificabilidad total del sector.

5. La configuración y dimensión de los terrenos destinados a los sistemas de espacios libres públicos y equipamientos comunitarios tienen que ser adecuadas a su funcionalidad y tienen que evitar el fraccionamiento que dificulte o invalide esta funcionalidad.

6. Los planes parciales urbanísticos y los planes parciales urbanísticos de delimitación tienen que destinar a servicios técnicos, de titularidad pública o privada, el suelo necesario para la implantación de las infraestructuras e instalaciones adecuadas a los usos previstos para el sector.

Artículo 82. *Determinaciones relativas a los servicios urbanísticos y las obras de urbanización.*

1. Los planes parciales urbanísticos y los planes parciales urbanísticos de delimitación pueden concretar directamente el trazado y las características detalladas de las obras de urbanización básicas, integrando en su documentación el correspondiente proyecto de urbanización, o pueden remitir esta concreción al correspondiente proyecto o proyectos de urbanización a tramitar y aprobar como documentos independientes.

2. En el supuesto de que el plan parcial urbanístico o el plan parcial urbanístico de delimitación no concrete directamente las obras de urbanización básicas, tiene que contener:

a) El señalamiento de los trazados de las redes existentes y de los trazados indicativos de los servicios que establezca y, como mínimo, de las redes de suministro de agua, riego y hidrantes para incendio; de alcantarillado; de distribución de energía eléctrica y de alumbrado público.

b) La capacidad de los servicios de acuerdo con las previsiones de consumo y de vertidos derivadas de los usos a implantar.

c) La determinación de los servicios urbanísticos a establecer y la descripción de las características principales de las redes de servicios, las cuales, salvo que concurran motivos justificados que lo impidan, tienen que ser soterradas.

Artículo 83. *Determinaciones relativas a la ejecución del plan.*

1. Los planes parciales urbanísticos y los planes parciales urbanísticos de delimitación:

a) Tienen que establecer, mediante el plan de etapas, las previsiones temporales de la ejecución de las obras de urbanización y de la edificación. Estas previsiones pueden incluir condiciones temporales para el inicio de la ejecución de los polígonos de actuación incluidos en cada etapa, en aplicación de la programación que establece el planeamiento urbanístico general de acuerdo con los artículos 65.1.c) y 77.1.j) de este Reglamento.

b) Pueden determinar el sistema de actuación para su ejecución, el cual puede ser diferente para cada uno de los polígonos de actuación urbanística que, en su caso, delimiten.

c) Tienen que contener una evaluación económica de la ejecución del plan, teniendo en cuenta el presupuesto estimado de las obras de urbanización, de la implantación de los servicios y de los otros gastos de urbanización, y tienen que justificar la viabilidad económica de la promoción.

2. Los planes parciales urbanísticos y los planes parciales urbanísticos de delimitación, respecto a las etapas de ejecución que prevean, tienen que establecer:

a) Los plazos para el inicio y la finalización de la urbanización de cada una de las etapas, así como las otras condiciones de necesario cumplimiento para el inicio de cada una de ellas.

b) Las obras de urbanización correspondientes a cada una de ellas.

c) Las reservas de suelo para equipamientos comunitarios que tengan que ponerse en servicio en cada una de las etapas.

d) Los servicios urbanísticos que tengan que ponerse en servicio para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

e) Los plazos para el inicio y la finalización de la edificación. En cuanto a las viviendas con protección oficial, estos plazos no pueden ser superiores a 2 años para el inicio de las obras, a contar desde que la parcela tenga la condición de solar, y a 3 años para la su finalización, a contar desde la fecha de otorgamiento de la licencia de obras.

Subsección segunda. Documentación de los planes parciales urbanísticos y de los planes parciales urbanísticos de delimitación

Artículo 84. *Contenido de la memoria.*

1. La memoria de los planes parciales urbanísticos tiene que justificar la adecuación de la ordenación propuesta al planeamiento general que desarrolle y a la información y los objetivos del plan.

2. La memoria de los planes parciales urbanísticos se debe referir a los aspectos siguientes:

a) Justificación de la procedencia de su formulación de acuerdo con el planeamiento general que desarrollen.

b) Información urbanística del ámbito, incluyendo los estudios que sean necesarios, los cuales tienen que considerar los aspectos que pueden condicionar la estructura urbanística del territorio y, en todo caso, los siguientes:

1.º Características naturales del territorio, con indicación de los riesgos naturales y geológicos existentes.

2.º Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

3.º Estructura de la propiedad del suelo.

c) Objetivos y criterios de la ordenación del ámbito, análisis, en su caso, de las alternativas planteadas y descripción y justificación de la propuesta de ordenación y, concretamente, de los aspectos siguientes:

1.º De la adecuación de la ordenación a las determinaciones del planeamiento urbanístico general para el sector.

2.º De la observancia del objetivo del desarrollo urbanístico sostenible, teniendo en cuenta las conclusiones del informe ambiental que integra la documentación del plan.

3.º De la adecuación de la ordenación a las directrices de planeamiento que establecen el artículo 9 de la Ley de urbanismo y los artículos 5 a 7 de este Reglamento.

4.º De la adecuación de la ordenación a las necesidades de las personas que realizan las tareas de cuidado y gestión doméstica, en especial en lo que concierne a los parámetros de accesibilidad, movilidad, seguridad y uso del tejido urbano.

5.º Del cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico general sobre movilidad sostenible, de acuerdo con el estudio de evaluación de la movilidad generada que debe formar parte de la documentación del plan.

6.º De la división poligonal.

3. La memoria de los planes parciales urbanísticos de delimitación tiene que contener, además de lo que establecen los apartados 1 y 2 de este artículo, una justificación específica de la adecuación de la promoción a las condiciones e indicadores previstos por el plan de ordenación urbanística municipal, de acuerdo con lo que establecen los apartados 1.d) y 1.e) del artículo 58 de la Ley de urbanismo y el artículo 65.1.c) de este Reglamento. La memoria

también tiene que justificar la delimitación del sector en el caso de que no esté determinada por el planeamiento urbanístico general.

4. En el caso de que el plan parcial urbanístico o el plan parcial urbanístico de delimitación sea de iniciativa privada, es preciso incorporar a la memoria un anexo con el contenido que establece el artículo 97.1 de la Ley de urbanismo.

Artículo 85. *Informe ambiental y estudio de evaluación de la movilidad generada.*

La documentación de los planes parciales urbanísticos y de los planes parciales urbanísticos de delimitación tiene que incluir un informe ambiental, con el contenido que establece el artículo 100 de este Reglamento, y, en los casos en que lo exige la legislación sobre movilidad, un estudio de evaluación de la movilidad generada, con el contenido que determina esta legislación.

Artículo 86. *Planos de información.*

1. Los planos de información de los planes parciales urbanísticos y de los planes parciales urbanísticos de delimitación se tienen que elaborar sobre la base de la información geográfica oficial disponible, se tienen que realizar sobre cartografía digital, y tienen que reflejar la situación y las determinaciones previstas en el planeamiento urbanístico general que se desarrolla, y el estado de los terrenos en cuanto a la morfología, construcciones, vegetación y usos existentes, y estructura de la propiedad del suelo.

2. La información sobre la situación y determinaciones previstas en el planeamiento urbanístico general hay que reflejarla en los planos siguientes, que se tienen que realizar, como mínimo, a la escala utilizada en este planeamiento general:

a) De situación en relación a la estructura orgánica del plan de ordenación urbanística municipal.

b) De la ordenación establecida en el planeamiento urbanístico general para el ámbito territorial incluido en el plan parcial urbanístico.

3. La información sobre el estado de los terrenos hay que reflejarla en los planos siguientes, realizados, como mínimo, a escala 1:2.000:

a) Topográfico.

b) Catastral.

c) De usos del suelo y del subsuelo, con indicación de edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes.

d) Geomorfológico y de áreas de riesgos geológicos y naturales.

e) En su caso, de contaminación de suelos y de ámbitos y elementos ambientales con valores a preservar.

Artículo 87. *Planos de ordenación.*

1. Los planos de ordenación de los planes parciales urbanísticos y de los planes parciales urbanísticos de delimitación tienen que reflejar las determinaciones previstas en los artículos 80 a 82 de este Reglamento. Estos planos se tienen que redactar sobre la base de cartografía digital y a una escala mínima de 1:1.000, sin perjuicio que su materialización sobre soporte físico se pueda efectuar a una escala menor.

2. Los planes parciales urbanísticos y los planes parciales urbanísticos de delimitación contienen, como mínimo, los siguientes planos de ordenación:

a) Zonificación, con asignación detallada de usos y señalamiento de los sistemas urbanísticos.

b) Red viaria, en los que se definan suficientemente los perfiles longitudinales y transversales.

c) Esquema de las redes de suministro de agua, riego y hidrantes para incendio; alcantarillado; distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

d) Delimitación de polígonos de actuación urbanística, en su caso.

e) Plan de etapas, si se prevé más de una etapa en la ejecución del plan.

3. El plan parcial urbanístico o el plan parcial urbanístico de delimitación puede incluir, además, todos aquellos planos que se consideren necesarios para una mejor definición de la ordenación prevista.

4. Todos los planos de ordenación que contengan representación en planta se tienen que realizar sobre cartografía topográfica, y tienen que reflejar la delimitación del sector.

Artículo 88. *Normas de los planes parciales urbanísticos.*

Las normas de los planes parciales urbanísticos y de los planes parciales urbanísticos de delimitación tienen que regular el uso de los terrenos y de las edificaciones públicas y privadas, y deben hacer referencia, como mínimo, a los siguientes aspectos:

- a) Calificaciones previstas, con expresión detallada de los usos admitidos y compatibles.
- b) Normas de edificación, con referencia a las condiciones comunes a todas las zonas y las normas particulares de cada zona.
- c) Instrumentos de desarrollo y ejecución del plan y determinación del sistema o sistemas de actuación.

Artículo 89. *Evaluación económica y plan de etapas.*

1. El documento de evaluación económica de la promoción, del que forma parte el presupuesto de las obras de urbanización y de los servicios previstos por el plan, consiste en una estimación del conjunto de gastos que comporta la ejecución del plan.

En el caso de que el sistema de actuación previsto sea el de expropiación, la evaluación económica también tiene que contener el cálculo estimativo del coste de la expropiación.

2. Corresponde al plan de etapas el establecimiento de las previsiones temporales de ejecución del plan a que se refiere el artículo 83 de este Reglamento.

Sección quinta. Planes de mejora urbana

Artículo 90. *Finalidades y determinaciones de los planes de mejora urbana.*

1. Los planes de mejora urbana en suelo urbano consolidado pueden tener por objeto completar o acabar la urbanización, regular la composición volumétrica y de fachadas, prever operaciones de rehabilitación o de revitalización del tejido urbano, ordenar el subsuelo, u otras finalidades análogas.

2. Los planes de mejora urbana en suelo urbano no consolidado pueden tener por objeto, además de las finalidades establecidas en el punto anterior, completar el tejido urbano o bien cumplir operaciones de reforma interior, de remodelación urbana, de transformación de usos, de reurbanización o de saneamiento de poblaciones y otros de similares.

3. Los planes de mejora urbana establecen la ordenación detallada de su ámbito territorial, mediante las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad entre las reguladas, para los planos parciales urbanísticos, en los artículos 80 a 83 de este Reglamento, con la excepción prevista en el artículo 68.7 de la Ley de urbanismo. Además, y de acuerdo con sus finalidades, tienen que contemplar las actuaciones necesarias, según corresponda, en relación a la rehabilitación de la edificación existente, su sustitución, la creación de nuevos sistemas urbanísticos, la erradicación de los usos que se prevé transformar y las actuaciones para la ejecución de la obra urbanizadora y su financiación.

4. Para cada sector en suelo urbano delimitado por el planeamiento general hay que formular un plan de mejora urbana, sin perjuicio de la posibilidad de desarrollo por subsectores que regulan los artículos 91 de la Ley de urbanismo y 114 de este Reglamento.

5. A los efectos de lo que establece el artículo 68.4 de la Ley de urbanismo, en el caso de operaciones de mejora urbana no previstas en el planeamiento urbanístico general corresponde al propio plan de mejora urbana la delimitación de su ámbito. No hay alteración de los aprovechamientos y las cargas urbanísticas si el plan de mejora urbana mantiene los usos principales y la edificabilidad bruta establecidos en el planeamiento general y determina unas cargas de cesión de suelo y de urbanización equivalentes a las derivadas del planeamiento general; y no hay alteración de la estructura fundamental del planeamiento general si el plan de mejora urbana mantiene la destinación a sistemas de los terrenos

calificados como sistemas urbanísticos generales por el planeamiento urbanístico general, sin perjuicio que pueda modificar su nivel de servicio o introducir ajustes en su delimitación que no alteren sustancialmente su funcionalidad, superficie o localización en el ámbito territorial.

Artículo 91. *Contenido y documentación.*

1. Los planes de mejora urbana contienen los documentos regulados en los artículos 84 a 89 de este Reglamento, salvo que alguno de ellos sea innecesario atendidas las finalidades del plan y la naturaleza de las actuaciones u operaciones previstas.

2. La documentación de los planes de mejora urbana en suelo urbano no consolidado también tiene que incluir un informe ambiental, de acuerdo con lo que establece el artículo 100 de este Reglamento, el contenido del cual debe ser congruente y adecuado a las finalidades y determinaciones establecidas, sin perjuicio que, atendiendo estas finalidades y naturaleza, se justifique que es innecesario.

3. Cuando de las determinaciones del plan de mejora urbana se deduzca una incidencia significativa en usos residenciales preexistentes, el plan tiene que incorporar un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de los medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada, con especial referencia a las previsiones en materia de vivienda protegida y asequible y a la efectividad del derecho de realojamiento.

Sección sexta. Planes especiales urbanísticos

Artículo 92. *Disposiciones generales.*

1. Los planes especiales urbanísticos son instrumentos de planeamiento derivado que desarrollan o completan las determinaciones del planeamiento urbanístico general, en cualquier clase o categoría de suelo o, en su caso, en diversas clases y categorías de suelo simultáneamente, con el objeto de prever la implantación de sistemas generales y locales o de alcanzar alguna o diversas de las finalidades previstas en el artículo 67.1 de la Ley de urbanismo.

2. Los planes especiales urbanísticos no previstos por el plan de ordenación urbanística municipal tienen que justificar la necesidad de su formulación y su compatibilidad con el planeamiento urbanístico general. A tales efectos, se consideran compatibles con el planeamiento urbanístico general, y no requieren su modificación previa:

a) Los planes especiales urbanísticos que establezcan determinaciones de protección del patrimonio cultural, del paisaje y de los valores ambientales concurrentes, o que establezcan las limitaciones de usos necesarias para ordenar la incidencia y los efectos urbanísticos, ambientales y sobre el patrimonio urbano que las actividades producen sobre el territorio, siempre y cuando no alteren los usos principales establecidos por el planeamiento general.

b) Los planes especiales que tengan por objeto la implantación, en suelo no urbanizable, de nuevos sistemas urbanísticos de carácter general o local, o de cualquiera de los otros usos admisibles de acuerdo con el artículo 47 de la Ley de urbanismo, siempre y cuando no entren en contradicción con las previsiones establecidas por el plan de ordenación urbanística municipal.

c) Los planes especiales que modifiquen el destino concreto de los terrenos calificados por el planeamiento urbanístico general como sistemas urbanísticos de equipamientos comunitarios, o su carácter local o general, manteniendo la calificación como sistema de equipamientos comunitarios.

d) Los planes especiales para la implantación de infraestructuras previstas en un plan director urbanístico o en un proyecto aprobado de acuerdo con la legislación sectorial.

e) Los planes especiales para la implantación y ejecución de los servicios urbanísticos básicos, de las infraestructuras de telecomunicaciones y otras infraestructuras de interés local.

3. En ningún caso los planes especiales urbanísticos no pueden sustituir el plan de ordenación urbanística municipal en su función de ordenación integral del territorio, por lo que no pueden alterar la clasificación del suelo.

Artículo 93. *Determinaciones de los planes especiales urbanísticos.*

1. Los planes especiales urbanísticos contienen las determinaciones que exigen el planeamiento territorial y urbanístico correspondiente o, a falta de éstos, las propias de su naturaleza y finalidad.

2. A los planes especiales urbanísticos de protección de valores ambientales, paisajísticos, del patrimonio arquitectónico o cultural o de otros valores les corresponden, entre otras, las siguientes determinaciones:

a) La justificación e identificación de los elementos, ámbitos y valores objeto de protección.

b) La definición y regulación de categorías diferenciadas de protección.

c) El establecimiento de las medidas de protección adecuadas, como por ejemplo la regulación de los usos admisibles o incompatibles, de las actuaciones y obras permitidas y prohibidas sobre los elementos o ámbitos protegidos, de los parámetros edificatorios de obligado cumplimiento, o de otros.

d) La regulación y programación de la ejecución de actuaciones de recuperación, rehabilitación o mejora de los elementos, ámbitos o valores objeto de protección.

e) **(Derogada)**

3. A los planes especiales urbanísticos que tienen por objeto la implantación de los usos, actividades y construcciones admitidos en suelo no urbanizable les corresponde establecer las determinaciones necesarias para regular las características del uso, actividad o construcción de que se trate, y las medidas correctoras y condiciones de carácter urbanístico exigibles, de acuerdo con lo que establece el capítulo V del Título tercero de este Reglamento.

4. A los planes especiales urbanísticos que tienen por objeto la regulación de la implantación de las obras de infraestructura del territorio les corresponden, entre otras, las siguientes determinaciones:

a) El establecimiento de la calificación como sistema urbanístico del suelo que requiera la implantación de la infraestructura.

b) La regulación de las características de la infraestructura, como por ejemplo el ámbito afectado por su implantación o, en su caso, los parámetros edificatorios aplicables.

c) El establecimiento de las condiciones de carácter urbanístico exigibles, relativas a los accesos, a los servicios urbanísticos y a la integración de la infraestructura en la ordenación urbanística del entorno.

d) La regulación, en su caso, de otros criterios o normas a los que se tenga que ajustar el proyecto técnico.

5. A los planes especiales urbanísticos que tengan por objeto la ordenación del subsuelo les corresponden, entre otras, las determinaciones previstas en el artículo 68.3 de la Ley de urbanismo.

6. Cuando los planes especiales tienen por objeto la regulación de usos, de forma genérica o singularizada, les corresponde establecer la determinación de los usos prohibidos así como, en su caso, las medidas a adoptar para su erradicación.

7. Los planes especiales que tienen por objeto concretar la titularidad y el uso de los equipamientos comunitarios pueden establecer, en su caso, las condiciones de ordenación y edificación del equipamiento.

8. Cuando los planes de mejora urbana y los planes parciales urbanísticos contienen las determinaciones propias de un plan especial, no es necesaria la formulación y tramitación de este último.

Artículo 94. *Documentación de los planes especiales urbanísticos.*

1. Los planes especiales urbanísticos están integrados por la documentación escrita y gráfica adecuada a su naturaleza y finalidad. En cualquier caso, tendrán que contener una memoria descriptiva y justificativa de la necesidad o conveniencia del plan y de la ordenación que éste prevé y los planos de información y de ordenación que correspondan.

2. En los casos en que lo exija la legislación sobre movilidad, será necesario incluir un estudio de evaluación de la movilidad generada, con el contenido que determine esta legislación.

Sección séptima. Catálogos de bienes protegidos

Artículo 95. *Catálogos de bienes protegidos.*

1. Los catálogos de bienes protegidos forman parte de la documentación de los planes urbanísticos que establecen medidas de protección de bienes inmuebles, singulares o de conjunto, por razón de sus valores culturales, paisajísticos o ambientales.

2. Los catálogos de bienes protegidos identifican los bienes objeto de protección, contienen la información física y jurídica necesaria en relación a estos bienes y establecen el grado de protección al que están sujetos y los tipos de intervenciones o actuaciones posibles, de acuerdo con las determinaciones establecidas por el plan urbanístico del que formen parte. Los bienes culturales protegidos de acuerdo con la legislación sectorial se tienen que incluir en estos catálogos y el grado de protección previsto y la regulación de las actuaciones permitidas sobre estos bienes debe ser conforme con la protección derivada de esta legislación.

Sección octava. Proyectos de urbanización

Artículo 96. *Objeto y contenido de los proyectos de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras para la ejecución material de las determinaciones de los planes urbanísticos en cuanto a las obras de urbanización de los ámbitos de actuación urbanística, y pueden constituir un documento integrante de una figura de planeamiento urbanístico o se pueden tramitar y aprobar como un documento independiente.

2. En ambos casos, los proyectos de urbanización pueden referirse a todas las obras de urbanización, o únicamente a las obras de urbanización básicas que señala el artículo 70.2 de la Ley de urbanismo.

3. A los efectos de la aprobación inicial, los proyectos de urbanización, tanto si forman parte de una figura de planeamiento como si constituyen un documento independiente, tienen que contener un anteproyecto de las obras de urbanización previstas, y como mínimo de las obras de urbanización básicas. Este anteproyecto tiene que incluir, en su caso, las previsiones relativas a la implantación de las infraestructuras de conexión con los sistemas urbanísticos exteriores a la actuación urbanística o bien a la ampliación o el reforzamiento de estos sistemas, así como las medidas o actuaciones que se deban ejecutar, previamente o simultáneamente a las obras de urbanización, para el tratamiento de los suelos contaminados.

4. El anteproyecto al que se refiere el apartado anterior tiene que constar, como mínimo, de los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características generales de las obras de urbanización en sus aspectos funcionales, formales y constructivos; delimitación de las etapas de ejecución y, en su caso, repercusión de estas obras entre los diversos polígonos.

b) Plano de situación debidamente referenciado.

c) Avance del presupuesto.

d) Planos de proyecto, sobre la base de la cartografía topográfica digital, y a una escala mínima de 1:1.000, en los cuales se reflejen el trazado y características de todas las obras de urbanización previstas y, en cualquier caso, como mínimo, los aspectos siguientes:

1.º Saneamiento. Vinculación del proyecto urbanístico a la red de colectores y mecanismos, existentes o futuros, de depuración de aguas o de reutilización de las aguas recicladas.

Trazado y características del alcantarillado para conducir las aguas residuales y de la lluvia, con la referencia geográfica del trazado con relación a los viales y otros espacios de dominio público.

2.º Viales. Determinación del nivel de los terrenos que tienen que ser destinados a viales rodados, aparcamiento, itinerarios peatonales y de ciclistas, con el objetivo de fijar las alineaciones y rasantes de los solares edificables para los diversos usos previstos en el plan.

Determinación de la compactación y pavimentación, o en su caso, tratamiento de los viales, introduciendo el diseño de la red de transporte en común, en el caso de existir, así como el encintado de aceras y rigolas.

3.º Modelado de los terrenos que tienen que ser destinados a parques y jardines públicos.

4.º La red de distribución de energía eléctrica y de agua, la red de hidrantes para incendio, así como la red de distribución de gas, en su caso, y la infraestructura para la implantación o conexión a las redes de telecomunicaciones. Tienen que incluir la referencia, la posición gráfica, la descripción y el número de las estaciones de transformación, de depósitos, de nodos o jambas para las conexiones respectivas a las redes de suministro de nivel superior, sin perjuicio de la normativa particular vigente para cada servicio.

5.º Las infraestructuras incompatibles con la ejecución del planeamiento y su desvío o restitución.

5. La documentación señalada en el apartado anterior debe tener el grado suficiente de detalle que permita a los organismos públicos, a las empresas de suministro de servicios y otros operadores de servicios afectados pronunciarse sobre la adecuación de las obras y servicios previstos. A tales efectos, los mencionados organismos, empresas y operadores están obligados a facilitar la información suficiente sobre las infraestructuras y redes existentes y sobre los planes de implantación.

6. La documentación relativa a las obras de urbanización a qué se refieren los apartados 3 y 4 tiene que alcanzar, antes de la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, el grado de proyecto de ejecución, y tiene que constar de:

- a) La memoria descriptiva de las características de las obras de urbanización.
- b) Plano de situación debidamente referenciado.
- c) Los planos de proyecto referenciados en el apartado 4.d) de este artículo, completados con los planos de detalle necesarios para definir totalmente las obras. Estos planos de proyecto y de detalle, en el caso de que no se prevea un proyecto de urbanización complementario, tienen que tener el contenido que establece el artículo 98.2 de este Reglamento.
- d) El pliego de prescripciones técnicas.
- e) Las mediciones, los cuadros de precios y el presupuesto, el cual, en el supuesto de que el proyecto de urbanización comprenda diversos polígonos de actuación urbanística, tiene que estar desglosado por polígonos.
- f) El plan de etapas.
- g) Si el proyecto de urbanización comprende sólo las obras de urbanización básicas, los criterios y el presupuesto orientativo de las otras obras y gastos de urbanización, sin perjuicio que los proyectos de urbanización complementarios los concreten.

Artículo 97. *Directrices para los proyectos de urbanización.*

Los proyectos de urbanización, tanto si constituyen un documento integrante de una figura de planeamiento urbanístico, como si son un documento independiente, se tienen que ajustar a las siguientes directrices:

- a) Las características del proyecto de urbanización en cuanto al movimiento de tierras, elementos estructurales de contención y estructuras de sostenimiento, tanto de los espacios para viales rodados como del trazado, pasos, cruces de servicios y sumideros de las redes de servicios soterradas, tienen que tener en cuenta los datos geotécnicos del subsuelo.

b) Cuando sea necesario para garantizar la integración de la urbanización en su entorno o lo haya previsto el planeamiento urbanístico, los proyectos de urbanización pueden prever tratamientos especiales del pavimento de la vialidad, que no comporten su asfaltado ni empedrado.

c) Las redes de servicios se tienen que dimensionar y disponer coherentemente con el ámbito territorial a qué se destinan, teniendo en cuenta el acceso al suelo tanto de aprovechamiento público como privado, las intensidades de edificación y la utilización de los suelos prevista por el planeamiento.

En la proyección de estas redes es preciso tener en cuenta como prioridades la fácil accesibilidad, la referencia geográfica para una fácil localización, identificación y mantenimiento o reparación y la metodología de cruces.

d) Las redes e infraestructuras proyectadas tienen que estar adaptadas a las determinaciones de la normativa vigente en cada caso aplicable y, salvo que concurran motivos justificados que lo impidan, tienen que ser soterradas.

Artículo 98. *Proyectos de urbanización complementarios.*

1. Los proyectos de urbanización complementarios son los proyectos para la ejecución de las obras de urbanización otras que las básicas definidas por el artículo 70.2 de la Ley de urbanismo, y tienen por objeto determinar los elementos que caracterizan el espacio público y prever los recursos adecuados a su función, de acuerdo con las características fijadas por los ayuntamientos en ocasión de la tramitación de los planes derivados o de los proyectos de urbanización, tal y como dispone el artículo 65.6 de la Ley de urbanismo.

Son, además, los instrumentos adecuados para desarrollar, cuando sea necesario, las obras de urbanización previstas en instrumentos de planeamiento o en proyectos de urbanización aprobados como documentos independientes.

2. Los planos de proyecto, que se tienen que redactar sobre cartografía topográfica digital y a la escala mínima de 1:500, y los planos de detalle de los proyectos complementarios de urbanización tienen que incluir:

a) En los espacios destinados a viales:

1.º Las características del tratamiento final del vial. En el caso de que éste sea para circulación rodada, es preciso prever la estructura del firme y el tratamiento o las capas de rodamiento de los pavimentos adecuados a las características de los vehículos que tengan que circular.

2.º El diseño de las áreas de aparcamiento y de los elementos fijos de la red de transporte público, si es el caso, y de los espacios para la ubicación de contenedores u otros elementos propios de los servicios o infraestructuras.

3.º Los detalles de los alcorques, del pavimento de aceras y del tipo de arbolado, y de los registros y otros elementos destinados al control y al mantenimiento de los servicios y las infraestructuras de que se dote el plan.

4.º Las características del alumbramiento público, tanto para las áreas de circulación rodada como para las que corresponden a peatones y a ciclistas, con precisión del tipo de soportes y luminarias para conseguir un nivel de iluminación adecuado a los diversos espacios.

5.º Los elementos vegetales para el ajardinado o plantación, con la incorporación de los elementos de riego y la previsión de mantenimiento de estos elementos.

6.º El mobiliario urbano necesario para el cumplimiento de los fines a qué se destina el sector, dimensionados en función de su utilización y frecuentación.

b) En los espacios libres destinados a jardines y parques:

1.º Las aportaciones de tierras vegetales adecuadas a cada situación a partir del modelado previo que corresponde a la urbanización básica.

2.º Las características edafológicas de los terrenos objeto de actuación.

3.º El suministro eléctrico para el alumbrado.

4.º La accesibilidad en relación a los espacios rodados y peatonales.

5.º Características y trazado de los pavimentos en los recorridos para peatones y, si es el caso, de las áreas de estacionamiento y tránsito de vehículos o pistas para ciclistas.

6.º Elementos de embalse, de riego y de abastecimiento de agua para el riego, canales, distribución y desagüe de aguas de lluvia, así como las infraestructuras básicas para el tratamiento del agua reciclada, si es el caso.

7.º El proyecto de jardín y plantaciones de los espacios destinados a tal finalidad con la previsión de mantenimiento de estas superficies y vegetación.

8.º Elementos de señalización, elementos destinados a juegos para niños y otros elementos de mobiliario que se consideren adecuados, dimensionados en función de la utilización de los diferentes espacios y de su previsible frecuentación.

9.º Definición del perímetro y características de los cerramientos en el caso de que el espacio libre tenga que tener un uso restringido de horario.

3. Cuando, con ocasión de la tramitación de un proyecto de urbanización complementario, se deba modificar el proyecto para la ejecución de las obras de urbanización básicas, incorporado o no al planeamiento, se tienen que incluir en el expediente los documentos de este último objeto de modificación. En este caso el proyecto de urbanización complementario se tramita de acuerdo con lo establecido por el artículo 113.2 de la Ley de urbanismo.

CAPÍTULO II

Disposiciones comunes a los planes urbanísticos

Artículo 99. *Determinaciones comunes de los planes urbanísticos.*

1. Las determinaciones de los planes urbanísticos tienen que respetar las servidumbres y otras limitaciones derivadas de la legislación sectorial que condicionan la ordenación urbanística del territorio, las cuales se tienen que reflejar en los planos de ordenación de los planes urbanísticos y, en su caso, en los planos de información.

2. Los planes urbanísticos tienen que contener las disposiciones transitorias necesarias para regular los efectos de sus determinaciones respecto a los usos y construcciones preexistentes, de conformidad con lo que establece el artículo 119 de este Reglamento.

Artículo 100. *Objeto y contenido del informe ambiental de los planes urbanísticos derivados.*

1. El informe ambiental de los planes parciales urbanísticos y, en su caso, de los planes de mejora urbana en suelo urbano no consolidado y de los planes especiales urbanísticos, tiene por objeto el análisis de los aspectos ambientales que puedan ser relevantes en el establecimiento de la ordenación detallada propia de cada uno de estos instrumentos, y tiene que contener las siguientes previsiones en todo aquello que sea necesario de acuerdo con el alcance de las determinaciones del plan derivado:

a) La identificación de los requerimientos ambientales significativos en el sector de planeamiento, lo que incluye la descripción de los aspectos y elementos ambientalmente relevantes del sector, la descripción de los objetivos y las otras medidas de protección ambiental previstas por el plan de ordenación urbanística municipal o por otros planes o programas aplicables, la definición de los objetivos y criterios ambientales adoptados para la redacción del plan y la especificación de si el proyecto de urbanización se debe someter, por las características de la actuación, al procedimiento de evaluación de impacto ambiental según la legislación sectorial aplicable. En la identificación de los requerimientos ambientales significativos se tienen que tener en cuenta, entre otros, los relativos a la calidad del ambiente atmosférico, la contaminación acústica y luminosa y el tratamiento, en su caso, de los suelos contaminados.

b) La descripción y justificación ambiental de la ordenación propuesta, que comprende: la descripción, en su caso, de las alternativas de ordenación detallada consideradas y la justificación de la alternativa adoptada; la descripción de la ordenación propuesta con expresión de sus determinaciones con repercusiones significativas sobre el medio ambiente; la determinación de las medidas adoptadas para el fomento de la eficiencia energética, el ahorro de recursos y la mejora del medio ambiente en general.

c) La identificación y evaluación de los probables efectos significativos de la ordenación detallada propuesta sobre los diferentes aspectos ambientales.

d) La evaluación global del plan y la justificación del cumplimiento de los objetivos ambientales establecidos.

e) En su caso, la descripción de las medidas de seguimiento y supervisión previstas.

2. En el caso de planes urbanísticos derivados que estén sujetos a evaluación ambiental, tienen que incorporar el informe de sostenibilidad ambiental que regula la normativa sobre evaluación ambiental de planes y programas, el cual debe tener el contenido mínimo que regula el apartado 1 y el grado de especificación que establezca el órgano ambiental en el documento de referencia.

CAPÍTULO III

Formulación y tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico

Sección primera. Actos preparatorios para la formulación y la tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico

Artículo 101. *Disposiciones generales.*

1. Son actuaciones preparatorias de la formulación del planeamiento las siguientes:

a) La suspensión de la tramitación de planes urbanísticos derivados o instrumentos de gestión urbanística y de urbanización, así como del otorgamiento de licencias.

b) La aprobación y publicación del programa de participación ciudadana en la formulación y tramitación del plan, en los términos que establece el artículo 22 de este Reglamento.

c) La sujeción a información pública del avance del instrumento de planeamiento.

d) En el caso de suelo urbanizable no delimitado, la consulta previa que regula el artículo 73 de la Ley de urbanismo.

2. Las actuaciones preparatorias señaladas en las letras b) y c) del apartado anterior únicamente tienen carácter preceptivo en el caso de formulación del plan de ordenación urbanística municipal o de su revisión, mientras que son potestativas en los casos de modificación de este plan o de formulación de cualquiera otra figura de planeamiento.

Artículo 102. *Suspensión de la tramitación de instrumentos urbanísticos y del otorgamiento de licencias.*

1. Los acuerdos de suspensión previstos en el artículo 71 de la Ley de urbanismo tienen que concretar los ámbitos afectados y tienen que incorporar un plano de delimitación de los ámbitos sujetos a suspensión de licencias y de tramitación de procedimientos, en el cual éstos se grafiarán a la escala adecuada y con detalle y claridad suficientes.

2. Los acuerdos de suspensión tienen que precisar también el alcance de las licencias y tramitaciones que suspenden.

3. El plano tiene que restar a disposición del público en las oficinas de la administración actuante a lo largo del plazo de suspensión. En el caso de que la administración actuante no sea el ayuntamiento, el plano también se debe poder consultar en las oficinas municipales.

4. Mientras esté suspendida la tramitación de procedimientos y el otorgamiento de licencias en aplicación de lo que establece el artículo 71.2 de la Ley de urbanismo, se pueden tramitar los instrumentos u otorgar las licencias fundamentados en el régimen vigente que sean compatibles con las determinaciones del nuevo planeamiento inicialmente aprobado, en el caso de que, por la naturaleza de los cambios propuestos, no se ponga en riesgo la aplicación del nuevo planeamiento, una vez definitivamente aprobado.

Artículo 103. *Plazos de suspensión de tramitaciones y de licencias.*

1. Si antes de acabarse el plazo de un año de la suspensión potestativa prevista por el artículo 71.1 de la Ley de urbanismo, se produce el acuerdo de aprobación inicial, la administración competente tiene que acordar la suspensión prevista en el artículo 71.2 de la

Ley de urbanismo, y sus efectos se extinguirán definitivamente una vez transcurridos dos años desde el inicio de la vigencia del acuerdo de suspensión potestativa.

2. Si la aprobación inicial tiene lugar una vez transcurrido el plazo de un año previsto como plazo máximo de la suspensión que regula el artículo 71.1 de la Ley de urbanismo, la suspensión acordada con motivo de la aprobación inicial tiene la duración máxima de un año, contado desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial y de suspensión.

3. Si con anterioridad a la aprobación inicial no se hubiese acordado la suspensión potestativa, la suspensión que se acuerde con motivo de la aprobación inicial puede tener una duración máxima de dos años. Este plazo máximo también es aplicable a los ámbitos no afectados por la suspensión potestativa que resulten incluidos en el ámbito de la suspensión acordada con motivo de la aprobación inicial.

4. Los efectos de la suspensión de tramitaciones y licencias se extinguen:

a) Automáticamente por el transcurso de los plazos máximos previstos en los apartados anteriores de este artículo.

b) En cualquier caso, con la entrada en vigor de la figura de planeamiento la formulación de la cual haya dado lugar al acuerdo de suspensión o, en su caso, con la denegación de la aprobación de la figura de planeamiento.

c) En el supuesto de que la administración competente acuerde levantar los efectos del acuerdo de suspensión, en todo o en parte del ámbito afectado, en los casos de suspensión potestativa, así como cuando se acuerde dejar sin efecto la tramitación del plan, o bien cuando durante el proceso de tramitación del plan urbanístico queden sin efecto las determinaciones que hayan dado lugar a la aplicación de la suspensión preceptiva.

5. Una vez extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los casos previstos en el apartado anterior, no se pueden acordar nuevas suspensiones por idéntica finalidad sobre todo o parte de los mismos ámbitos, hasta que no hayan transcurrido tres años desde la fecha de extinción de los efectos. Se entiende como idéntica finalidad la formulación de un instrumento de planeamiento que tenga los mismos objetivos que el que motivó la primera suspensión.

Artículo 104. *Suspensión de procedimientos iniciados de tramitación de instrumentos urbanísticos o de otorgamiento de licencias.*

1. Una vez adoptados los acuerdos de suspensión previstos en el artículo 71 de la Ley de urbanismo, cuando éstos constituyan actuaciones preparatorias de la formulación de planes de carácter municipal, se produce automáticamente la interrupción de los procedimientos de tramitación de instrumentos urbanísticos o del otorgamiento de licencias que ya estuviesen iniciados, y hay que notificar el acuerdo de suspensión a las personas interesadas en los procedimientos correspondientes.

2. Las personas que, con anterioridad a la publicación de los acuerdos de suspensión previstos en el artículo 71 de la Ley de urbanismo, hubiesen instado la tramitación de los procedimientos que resten suspendidos como consecuencia de estos acuerdos, tienen derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales si, una vez aprobado definitivamente el plan urbanístico se constata la incompatibilidad del proyecto con las determinaciones del nuevo plan, y siempre y cuando el proyecto no fuera manifiestamente contrario a la ordenación urbanística vigente en el momento de su presentación.

Artículo 105. *Programa de participación ciudadana en el proceso de planeamiento.*

1. Las administraciones competentes para la formulación del plan urbanístico pueden acordar, en cualquier momento anterior al acuerdo de aprobación inicial, la aprobación y publicación del programa de participación ciudadana, de conformidad con lo establecido por el artículo 22 de este Reglamento.

2. La aprobación y publicación del programa de participación ciudadana es obligatoria en el caso de formulación o revisión del plan de ordenación urbanística municipal, y se puede acordar previamente o simultáneamente a la publicación del avance del plan.

Artículo 106. *Información pública del avance del instrumento de planeamiento.*

1. Para facilitar la participación de los ciudadanos en la formulación de los planes urbanísticos, previamente a la aprobación inicial la administración competente puede acordar publicar y someter a información pública avances de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. El avance del instrumento de planeamiento tiene que contener:

a) Los objetivos y los criterios generales del plan.

b) Una síntesis de las alternativas consideradas y de los objetivos y criterios urbanísticos, ambientales o sociales que justifican la elección de la propuesta básica sometida a información pública.

c) La descripción de las características básicas de la propuesta de ordenación.

d) Si el instrumento de planeamiento está sujeto a evaluación ambiental, un informe ambiental preliminar para que el órgano ambiental pueda determinar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación del informe de sostenibilidad ambiental. Sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa sobre evaluación ambiental de planes y programas, el informe ambiental preliminar, cuando se trate del plan de ordenación urbanística municipal, tiene que contener los aspectos señalados en las letras a y b del artículo 70 de este Reglamento y, cuando se trate de planes urbanísticos derivados, tiene que contener los aspectos señalados en las letras a y b del apartado 1 del artículo 100 de este Reglamento.

3. Las sugerencias, alternativas o alegaciones que se presenten en el trámite de información pública serán analizados y valorados por la administración responsable de la redacción del plan, al objeto de confirmar o rectificar los criterios y soluciones generales del planeamiento. Esta valoración se expresa mediante el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento.

4. La publicación y sujeción a información pública del avance de plan es obligatoria en el caso de formulación o revisión del plan de ordenación urbanística municipal.

5. Las previsiones de este precepto no son de aplicación al avance de plan que es preciso formular para el desarrollo por subsectores de los sectores de planeamiento derivado, el cual se rige por lo que establece el artículo 114 de este Reglamento.

Sección segunda. Formulación y tramitación de los planes urbanísticos

Artículo 107. *Formulación y tramitación de figuras del planeamiento urbanístico general.*

1. La formulación y la tramitación de las figuras de planeamiento urbanístico general se rigen por lo que establecen los artículos 74, 81, 82 y 83 de la Ley de urbanismo.

2. La iniciativa para la formulación de las figuras de planeamiento urbanístico general es siempre pública.

3. En el caso de que la formulación de un plan director urbanístico venga establecida en el planeamiento territorial para la coordinación de la ordenación urbanística de un territorio de alcance supramunicipal, todos los municipios comprendidos en este ámbito conjuntamente o los entes locales supramunicipales pueden presentar una propuesta de objetivos y propósitos generales para la elaboración del plan. En el plazo de tres meses, el consejero de Política Territorial y Obras Públicas, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, debe comunicar a los entes que han tomado la iniciativa, su decisión sobre los objetivos y propósitos generales presentados.

4. En el caso de propuestas presentadas por personas particulares, sólo se puede iniciar la tramitación si se refieren a modificaciones de los instrumentos de planeamiento municipal general y si el ayuntamiento asume la iniciativa de la propuesta. Si en el plazo de dos meses desde la presentación de la propuesta, el ayuntamiento no notifica la resolución adoptada al respecto, se entiende que el ayuntamiento no asume la iniciativa.

Artículo 108. *Formulación y tramitación de figuras del planeamiento urbanístico plurimunicipal.*

1. La formulación de planes de ordenación urbanística plurimunicipales no previstos en el planeamiento territorial o en planes directores urbanísticos requiere que se justifique la procedencia del ámbito territorial del plan por las circunstancias urbanísticas concurrentes.

2. En el caso de que la formulación de un plan de ordenación urbanística plurimunicipal venga establecida en el planeamiento territorial o en un plan director urbanístico, éstos tienen que determinar a quien corresponde su redacción y formulación, así como la proporción en que los municipios incluidos tienen que contribuir a los gastos. En caso contrario, es preciso acordar su formulación de acuerdo con lo establecido en los apartados b) y c) del artículo 75.1 de la Ley de urbanismo.

3. En la tramitación de los programas de actuación urbanística que prevé el artículo 75.5 de la Ley de urbanismo, el consejo comarcal tiene que conceder el trámite de audiencia que regula el apartado 6 del mismo artículo, simultáneamente a todos los municipios afectados, después del acuerdo de aprobación inicial.

Artículo 109. *Tramitación de planes especiales urbanísticos.*

1. Los planes especiales urbanísticos a qué hacen referencia las letras a, b, c y f del artículo 67.1 de la Ley de urbanismo se tramitan y se aprueban de acuerdo con lo que establecen los artículos 78 y 83.1 de la citada Ley.

2. Los planes especiales urbanísticos que tienen por objeto las finalidades a qué hace referencia el artículo 92.2.e) de este Reglamento, y los planes especiales a qué hace referencia el artículo 79.1.d) de la Ley de urbanismo, se tramitan y se aprueban de acuerdo con aquello que disponen los artículos 79.1 y 83.1 de la citada Ley.

3. Los planes especiales urbanísticos que tienen por objeto el señalamiento y localización de los sistemas urbanísticos generales de interés supramunicipal que prevé el artículo 67.1.e) de la Ley de urbanismo, se tramitan y se aprueban de acuerdo con lo que disponen los artículos 83.3 y 77.1.e) de la misma Ley. Los planes especiales urbanísticos que tengan por objeto la implantación de sistemas urbanísticos generales de interés municipal se tramitan y se aprueban de acuerdo con lo que disponen los artículos 83.1 y 78 de la Ley de urbanismo.

Artículo 110. *Tramitación de planes derivados y proyectos de urbanización.*

1. La tramitación de los planes urbanísticos derivados y de los proyectos de urbanización está sujeta al procedimiento y plazos que establecen los artículos 83, 87 y 97 de la Ley de urbanismo.

2. Los planes urbanísticos derivados pueden tramitarse simultáneamente con el instrumento de planeamiento urbanístico general o la modificación del planeamiento urbanístico general que desarrollen. En este caso, la ejecutividad del acuerdo de aprobación definitiva del plan derivado resta supeditada a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento general y así se debe hacer constar en el acuerdo correspondiente.

3. Los proyectos de urbanización que tienen por objeto la ejecución material de las obras de urbanización de los polígonos de actuación urbanística en suelo urbano, delimitados directamente por el planeamiento general, se tienen que tramitar como un documento independiente. Los proyectos de urbanización que desarrollan planes parciales urbanísticos o planes de mejora urbana, pueden constituir un documento de estos planes, o se pueden tramitar como un documento independiente. En el caso de constituir un documento independiente, los proyectos de urbanización se pueden tramitar simultáneamente con el instrumento de planeamiento que desarrollan y su ejecutividad resta supeditada a la aprobación definitiva del plan. La aprobación definitiva del proyecto o proyectos de urbanización únicamente constituye una condición de eficacia de la ejecutividad en el caso de planes parciales urbanísticos, en el acuerdo de aprobación definitiva de los cuales se debe hacer constar esta circunstancia.

4. Los acuerdos de suspensión de la aprobación inicial de los planes urbanísticos derivados y los proyectos de urbanización de iniciativa privada tienen que señalar las deficiencias que se deban enmendar y, una vez enmendadas éstas, el acuerdo de aprobación inicial tendrá que ser adoptado en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la propuesta enmendada. En el supuesto de que transcurra este plazo sin que se adopte la resolución correspondiente, el plan o proyecto se entenderá aprobado inicialmente de conformidad con el que establece el artículo 88.2 de la Ley de urbanismo.

5. El acuerdo de suspensión de la aprobación inicial se puede mantener o reiterar mientras no se enmienden todas las deficiencias señaladas, pero no se puede adoptar un

segundo acuerdo de suspensión que exija la enmienda de otras deficiencias, salvo que con posterioridad al primer acuerdo de suspensión se produzca algún cambio normativo o la aprobación de un plan territorial o urbanístico de rango superior que requiera la reconsideración de nuevos aspectos de la propuesta de plan o de proyecto.

6. Se puede denegar la aprobación provisional en el supuesto de que con posterioridad a la aprobación inicial del plan se constate, en el correspondiente informe sectorial, la incompatibilidad de la ordenación propuesta con la legislación sectorial aplicable, o en el supuesto de que se produzca algún cambio normativo o la aprobación de un plan territorial o urbanístico de rango superior que impidan la aprobación de la ordenación propuesta.

Artículo 111. *Inactividad en la tramitación de planes urbanísticos y de proyectos de urbanización.*

1. Cuando se pueda entender producida por silencio administrativo la aprobación inicial de un plan o proyecto de urbanización, de acuerdo con el artículo 88 de la Ley de urbanismo, el órgano competente está obligado a ordenar la publicación, notificación o formalización del acto presunto y a continuar la tramitación correspondiente y, a tales efectos, la persona que lo promueva puede requerir al órgano competente.

Si en el plazo de diez días desde la fecha del requerimiento, el órgano competente no ha procedido a enviar el edicto de convocatoria de la información pública y a practicar las notificaciones procedentes, las personas que promuevan el plan o proyecto pueden instar la subrogación del órgano competente del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad, en los términos que establece el artículo 88 de la Ley de urbanismo.

2. Cuando se pueda entender producida por silencio administrativo la aprobación provisional de un plan o proyecto de urbanización, de acuerdo con el artículo 88 de la Ley de urbanismo, el órgano competente está obligado a enviar el expediente completo al órgano competente para la aprobación definitiva, en el plazo de diez días que establece el artículo 87.5 de la Ley de urbanismo. Transcurrido este plazo sin que se haya procedido al envío del expediente, la persona que lo promueva puede solicitar a la comisión territorial de urbanismo correspondiente que requiera a la administración competente el cumplimiento de esta obligación.

3. Cuando se pueda entender producida por silencio administrativo la aprobación definitiva de un plan o proyecto de urbanización, de acuerdo con el artículo 89 de la Ley de urbanismo, el órgano competente está obligado a ordenar la publicación del acto presunto y, en el caso de planes urbanísticos, también del texto de las normas urbanísticas, así como, en su caso, las notificaciones que sean preceptivas.

Artículo 112. *Nueva información pública en la tramitación del planeamiento.*

1. En la tramitación de los planes urbanísticos, es preciso proceder a abrir un nuevo plazo de información pública y, en su caso, de audiencia, en los siguientes casos:

a) Por la introducción de cambios sustanciales en el plan aprobado inicialmente y expuesto al público, bien de oficio o bien por la estimación de alegaciones formuladas en el curso de la primera información pública o de informes sectoriales. En este caso, el proyecto de plan urbanístico modificado debe aprobarse inicialmente por segunda vez antes de ser sometido nuevamente a información pública y, en los casos que regula el artículo 85.1 de la Ley de urbanismo, hay que someterlo de nuevo a informe de la comisión territorial de urbanismo correspondiente.

b) Cuando la enmienda de las deficiencias señaladas en los acuerdos de suspensión total o parcial del trámite de aprobación definitiva del planeamiento urbanístico comporte un cambio sustancial en el contenido de la figura de planeamiento objeto de resolución. En este caso, es preciso que el órgano que hubiera adoptado el acuerdo de aprobación inmediatamente anterior apruebe expresamente un texto que incorpore los cambios introducidos y lo someta a información pública.

2. En el caso de planeamiento urbanístico general, se entiende que son cambios sustanciales:

a) La adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general o al modelo de ordenación del territorio.

b) La adopción de nuevos criterios respecto a la clasificación del suelo.

3. Los cambios en la clasificación del suelo, en las previsiones sobre sistemas urbanísticos generales, en las calificaciones urbanísticas o en otras determinaciones de los planes urbanísticos que no se incluyan en los casos indicados en el apartado 2 no comportan la exigencia de un nuevo plazo de información pública pero se deben hacer constar en el acuerdo de aprobación.

4. En el caso de planeamiento urbanístico derivado, se entiende que son cambios sustanciales los que den lugar a un modelo de ordenación diferente respecto al emplazamiento dentro del ámbito de las zonas y sistemas urbanísticos. Las alteraciones que no comportan cambios sustanciales se deben hacer constar en el acuerdo de aprobación.

Artículo 113. *Requisitos formales.*

En todos los documentos que integren el plan urbanístico objeto de cada uno de los acuerdos de aprobación que correspondan, el secretario o secretaria de la entidad local o la persona autorizada de la administración competente, tiene que extender la diligencia oportuna en la cual se haga constar que estos documentos son los aprobados inicialmente, provisionalmente o definitivamente. También se tiene que extender la diligencia oportuna en los documentos que integren los planes urbanísticos que hayan sido objeto de acuerdo de denegación de su aprobación.

Artículo 114. *Desarrollo por subsectores de los planes parciales urbanísticos y de los planes de mejora urbana.*

1. Para desarrollar un sector de planeamiento derivado por subsectores hay que presentar a trámite un avance del plano que comprenda la totalidad del sector, junto con el plan urbanístico derivado referido a un subsector. El avance de plan del conjunto del sector y el plan urbanístico derivado se tienen que presentar como documentos separados y se tramitan en expedientes separados.

2. El avance del plan referido al sector tiene que contener una memoria, un plano de información, un plano de propuesta de ordenación y un plano justificativo del emplazamiento de las redes de servicios y viaria, de los espacios libres y de los equipamientos comunitarios.

3. La memoria del avance tiene que justificar la conveniencia, la oportunidad y la viabilidad técnica, jurídica y económica de la promoción; igualmente, tiene que justificar el equilibrio exigido por el artículo 91.b) de la Ley de urbanismo de acuerdo con lo que establece el apartado 7 de este artículo. Hay que justificar también gráficamente y en la memoria del avance, la coherencia de la propuesta de red viaria y de las previsiones sobre espacios libres y equipamientos comunitarios del conjunto del sector, así como el enlace con las redes generales de servicios y viarias.

4. El avance y el plan derivado del subsector se sujetan a la tramitación correspondiente al planeamiento derivado de que se trata. La convocatoria de información pública, en la tramitación del avance y del planeamiento derivado del subsector, hay que complementarla con la notificación individualizada a las personas propietarias del sector.

5. En suelo urbanizable, el avance puede establecer condiciones temporales para el desarrollo de los diferentes subsectores, en aplicación de la programación establecida de acuerdo con el artículo 65.1.c) de este Reglamento.

6. La aprobación definitiva del avance se debe producir previamente o simultáneamente a la de los planes urbanísticos derivados del subsector, y la ordenación prevista en estos planes derivados se tiene que adecuar al avance definitivamente aprobado.

7. Entre los subsectores previstos no se pueden producir diferencias relativas superiores al 15% en la valoración conjunta de los aprovechamientos y las cargas urbanísticas que correspondan a cada uno de ellos, con relación a la valoración de los aprovechamientos y las cargas urbanísticas del conjunto del sector.

Las diferencias de aprovechamiento y cargas entre los subsectores que puedan existir, dentro de los límites que establece el párrafo anterior, se tienen que compensar de acuerdo con las reglas previstas en el artículo 123 de este Reglamento.

Sección tercera. Evaluación ambiental de los planes urbanísticos

Artículo 115. *Procedimiento de evaluación ambiental de los planes urbanísticos.*

La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico que estén sometidos a ella, se integra en el procedimiento establecido en la Ley de urbanismo para su formulación y tramitación, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Previamente a la presentación a trámite del plan urbanístico para su aprobación inicial, el órgano o personas que lo promuevan tienen que solicitar al órgano ambiental la emisión del documento de referencia que determine, una vez efectuadas las consultas necesarias, el alcance del informe de sostenibilidad ambiental y los criterios, objetivos y principios ambientales aplicables, e identifique las administraciones públicas afectadas y el público interesado. A tales efectos, es preciso presentar al órgano ambiental un avance del instrumento de planeamiento con el contenido que señala el artículo 106 de este Reglamento. En el caso de que el avance se someta a información pública, bien porque sea preceptivo, bien voluntariamente, la solicitud del documento de referencia al órgano ambiental se formula simultáneamente a la información pública del avance. En cualquiera de los casos indicados, si el órgano ambiental no resuelve sobre la solicitud en el plazo de un mes desde su presentación, se pueden continuar las actuaciones.

b) El informe de sostenibilidad ambiental, con el contenido que corresponda a cada una de las figuras de planeamiento, de acuerdo con lo que establece, en su caso, la legislación aplicable en materia de evaluación ambiental y con lo que establece este Reglamento respecto a los informes ambientales de los planes, debe formar parte de la documentación del instrumento de planeamiento objeto de aprobación inicial.

c) El informe de sostenibilidad ambiental se somete a información pública, durante un plazo mínimo de 45 días, conjuntamente con el instrumento de planeamiento del que forma parte, después de su aprobación inicial y, simultáneamente, se tienen que efectuar las consultas que procedan, de acuerdo con lo que establezca el documento de referencia.

d) El plan objeto del siguiente acuerdo de aprobación tiene que incorporar una memoria ambiental, en la cual, teniendo en cuenta el informe de sostenibilidad ambiental y el resultado de las consultas realizadas, se debe valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de ordenación. La memoria ambiental la realizan el órgano o personas que promuevan el plan y requiere el acuerdo del órgano ambiental, sin el cual no se puede entender producido por silencio administrativo el siguiente acuerdo de aprobación que corresponda. A tales efectos, es preciso entregar al órgano ambiental la propuesta de memoria ambiental, junto con el resto de documentos del plan exigidos por este Reglamento, que integran la propuesta que debe ser objeto del siguiente acuerdo de aprobación, y el órgano ambiental debe resolver sobre la propuesta de memoria ambiental en el plazo de un mes desde que le haya sido presentada. En el caso de que el órgano ambiental no esté conforme con la propuesta de memoria, tiene que señalar qué aspectos tienen que ser enmendados, completados o ampliados y debe dar su conformidad a la propuesta de memoria ambiental enmendada.

e) Corresponde al órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de que se trate la toma en consideración del informe de sostenibilidad ambiental y de la memoria ambiental del plan para la adopción de la resolución que corresponda. Esta toma en consideración se debe hacer constar en el acuerdo de aprobación definitiva mediante una declaración, con el contenido que establece la legislación aplicable.

Sección cuarta. Revisión y modificación del planeamiento urbanístico

Artículo 116. *Revisión de los planes de ordenación urbanística municipal.*

Se entiende por revisión de los planes de ordenación urbanística municipal la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica o el modelo de ordenación o de clasificación de suelo preestablecidos. Es preciso proceder a la revisión del plan de ordenación urbanística municipal bien sea cuando se ha cumplido el plazo fijado en el plan, cuando se produce alguna de las circunstancias previstas en el plan para su revisión, o

cuando se produce alguna de las circunstancias a las que se refieren los apartados 2 y 4 del artículo 93 de la Ley de urbanismo.

Artículo 117. *Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. Se entiende por modificación del plan de ordenación urbanística municipal la introducción de cualquier tipo de cambio en sus determinaciones, incluidos los cambios en la clasificación del suelo y los sistemas generales, siempre y cuando no comporten su revisión en los términos que establece el artículo anterior.

2. Cualquier cambio en las determinaciones de los planes urbanísticos derivados, con independencia de su contenido y alcance, comporta su modificación.

3. La tramitación de las modificaciones de los planes urbanísticos se sujeta al mismo procedimiento que su formación. Sin embargo, en el caso de modificación del plan de ordenación urbanística municipal no son obligatorias las actuaciones preparatorias señaladas en el apartado 1, letras b) y c) del artículo 101 de este Reglamento, y el trámite de audiencia que prevé el artículo 83.7 de la Ley de urbanismo sólo se debe conceder, en su caso, a los ayuntamientos el término municipal de los cuales confine con el ámbito de la modificación.

Artículo 118. *Determinaciones y documentación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. Las modificaciones de los planes urbanísticos tienen que contener las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, entre las propias de la figura de planeamiento modificada y, en cualquier caso, tienen que:

a) Justificar la conveniencia de la modificación y de las nuevas determinaciones que se introducen.

b) Identificar y describir, en la documentación escrita y gráfica, las determinaciones y las normas urbanísticas objeto de modificación.

c) Establecer, mediante las normas urbanísticas y los planos de ordenación correspondientes, las determinaciones que se introducen con la modificación y que sustituyen las precedentes.

d) Justificar el cumplimiento, en su caso, del incremento de las reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos públicos que exigen los apartados 2, 3 y 4 del artículo 94 de la Ley de urbanismo. A tales efectos, en caso de concurrencia de diversos usos, es de aplicación lo que establece el artículo 81.4 de este Reglamento y, en los casos de reordenación general de un ámbito de suelo urbano previstos en el artículo 94.4 de la Ley de urbanismo, tanto si comportan como si no incremento de edificabilidad, son de aplicación las reservas que establece el mencionado artículo 94.4.

2. El techo destinado a sistemas urbanísticos de equipamientos comunitarios de titularidad pública no computa a los efectos de la aplicación de los requerimientos de incremento de las reservas para espacios libres y equipamientos que establecen los apartados 2 y 4 del artículo 94 de la Ley de urbanismo.

3. Cuando la modificación del planeamiento comporta el aumento de la densidad del uso residencial, sin incremento de la edificabilidad, se tienen que prever las reservas complementarias que establece el artículo 94.3 de la Ley de urbanismo salvo que el aumento de densidad se destine a viviendas de protección pública o al sistema de viviendas dotacionales públicas, y no supere el número de viviendas que resulta de aplicar el módulo de 70 m² al techo con esta destinación.

4. Las modificaciones de los planes urbanísticos tienen que estar integradas por la documentación adecuada a la finalidad, contenido y alcance de la modificación. En todo caso, tienen que incorporar el informe ambiental correspondiente las modificaciones de planes urbanísticos que se sometan a evaluación ambiental o aquellas otras que tengan alguna repercusión ambiental. También se tiene que incorporar un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos que así lo establezca la legislación vigente.

CAPÍTULO IV

Efectos de la aprobación de las figuras del planeamiento urbanístico

Artículo 119. *Efectos del planeamiento urbanístico sobre las construcciones y los usos preexistentes.*

1. Las construcciones e instalaciones que están fuera de ordenación de conformidad con lo que establece el artículo 102.1 de la Ley de urbanismo, se sujetan al siguiente régimen:

a) Únicamente se puede autorizar la ejecución de obras de reparación en los términos que establece el artículo 102.2 de la Ley de urbanismo.

b) La autorización municipal de estas obras tiene que condicionar su eficacia a la formalización de la renuncia al aumento del valor de expropiación derivado de su ejecución, y a la anotación de esta condición en el Registro de la propiedad.

c) En estas construcciones se pueden mantener los usos preexistentes de acuerdo con lo establecido por el apartado 4 de este artículo, y se puede autorizar la implantación de usos de oficina y actividades comerciales, además de los usos que prevé el artículo 61.1 de este Reglamento, en las condiciones reguladas por el apartado 2 del mismo artículo.

d) Si la construcción está fuera de ordenación por razón de resultar afectada parcialmente por una nueva alineación de vial sujeto a cesión gratuita, pero no está incluida en ningún sector de planeamiento derivado ni en ningún polígono de actuación urbanística, se le aplica el régimen que establece el apartado siguiente.

2. Las construcciones que sean disconformes con los parámetros del nuevo planeamiento, pero que no queden fuera de ordenación, se sujetan al régimen siguiente:

a) Se pueden autorizar obras de consolidación y obras de rehabilitación, siempre y cuando el planeamiento urbanístico no las limite de acuerdo con lo que establece la letra c) de este apartado.

b) Se pueden autorizar los usos y actividades que sean conformes con el nuevo planeamiento.

c) En todo caso, los planes urbanísticos regulan en qué supuestos el grado de disconformidad con los parámetros de ocupación y profundidad edificable, altura máxima o edificabilidad máxima comporta vulneración de las condiciones básicas de la nueva ordenación, y pueden limitar, en estos supuestos, las obras de rehabilitación autorizables. También pueden sujetar la autorización de las obras de gran rehabilitación a la adecuación del edificio a la totalidad o algunas de las determinaciones del planeamiento.

d) Se pueden autorizar las operaciones a qué hace referencia el artículo 179.2.r) de la Ley de urbanismo, siempre de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre densidad o número máximo de viviendas o de establecimientos.

3. A los efectos de lo que establece el apartado 2.c) de este artículo, se entiende por gran rehabilitación:

a) El conjunto de obras que constituyan una actuación global en todo el edificio y que comporten, además, alguna de las actuaciones siguientes: incremento de volumen o techo edificable, incremento del número de departamentos o unidades funcionales anteriormente existentes, redistribución general de espacios y cambio del uso principal del edificio.

b) La sustitución del edificio, aunque se mantenga la fachada o algún otro elemento estructural.

c) La ejecución simultánea o sucesiva de otras obras de reforma o rehabilitación que tengan un coste igual o superior al 50 por ciento del valor de una construcción de nueva planta de características similares y con el mismo techo que la edificación existente.

4. Los usos preexistentes a un nuevo planeamiento urbanístico que no sean conformes con el régimen de usos que éste establece, se consideran en situación de fuera de ordenación cuando el nuevo planeamiento los declare incompatibles y los sujete a cese de forma expresa. Los usos en situación de fuera de ordenación no pueden ser objeto de cambios de titularidad ni de renovación de las licencias de uso u otras autorizaciones sometidas a plazo, habiéndose de acordar, en estos supuestos, su cese inmediato. Cuando la autorización de estos usos no está sometida a plazo, se puede proceder a la revocación

de las autorizaciones correspondientes, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan de acuerdo con la legislación aplicable.

En el resto de casos de disconformidad, los usos preexistentes se pueden mantener y pueden ser objeto de cambios de titularidad.

TÍTULO QUINTO

De la gestión urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 120. *Gestión urbanística.*

1. Las determinaciones sobre gestión urbanística contenidas en este título tienen por objeto permitir la ejecución del planeamiento urbanístico en los términos y para las finalidades establecidas en el artículo 110 de la Ley de urbanismo.

2. Mediante los instrumentos de gestión urbanística se lleva a cabo la ejecución efectiva de la obra urbanizadora, con la consiguiente transformación del suelo para la edificación, en su caso, y se produce la obtención, por parte de la administración, de aquellos terrenos destinados a titularidad pública.

3. La participación de las personas propietarias en el proceso de gestión urbanística se fundamenta en el principio de distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento objeto de ejecución.

Artículo 121. *Gestión urbanística integrada y gestión urbanística aislada.*

1. La gestión urbanística integrada se lleva a cabo por polígonos de actuación urbanística completos a través de alguno de los sistemas de actuación, de reparcelación o de expropiación, previstos en la Ley de urbanismo.

2. La gestión urbanística aislada no requiere la delimitación de polígonos de actuación urbanística, y se puede llevar a cabo mediante la expropiación forzosa, la ocupación directa y también a iniciativa de las personas propietarias, especialmente en los supuestos de edificación previa cesión de terrenos destinados a vialidad.

Artículo 122. *Delimitación de ámbitos de actuación para la ejecución de infraestructuras urbanísticas comunes.*

1. Cuando la ejecución de determinadas infraestructuras sea necesaria para el desarrollo de diversos polígonos de actuación urbanística, o diversos sectores o subsectores, sin que sea posible su ejecución por fases a cargo de cada uno de los ámbitos de actuación, el planeamiento urbanístico general puede delimitar un ámbito de actuación urbanística común a los meros efectos de garantizar su participación en la ejecución de la indicada infraestructura.

2. En el caso previsto en el apartado 1, el ámbito de actuación urbanística común se ejecuta por la administración actuante mediante reparcelación económica, y los polígonos, sectores o subsectores que se desarrollen con anterioridad a esta reparcelación económica deben garantizar ante la administración actuante su participación en la ejecución. No obstante, el planeamiento urbanístico general puede prever, como alternativa a la reparcelación económica, que una parte del aprovechamiento urbanístico de los ámbitos quede afecto a la financiación de las referidas infraestructuras. En este caso, en la ejecución de cada uno de los ámbitos el aprovechamiento afectado se adjudica a la administración actuante, la cual tiene que destinar íntegramente su valor a financiar el coste de ejecución de las infraestructuras comunes, o a sufragar otros gastos de urbanización de los ámbitos, en el supuesto de que el aprovechamiento afectado generase un exceso de valor sobre el coste de la infraestructura común.

Artículo 123. *Equilibrio de beneficios y cargas entre polígonos de actuación urbanística de sectores de planeamiento derivado.*

1. Cuando en un sector de planeamiento derivado se delimitan dos o más polígonos de actuación urbanística, así como cuando se modifica la delimitación previamente establecida, no se pueden producir diferencias relativas superiores al 15% en la valoración conjunta de los aprovechamientos y las cargas urbanísticas que correspondan a cada uno de los polígonos, con relación a la valoración de los aprovechamientos y las cargas urbanísticas del conjunto del sector.

El instrumento que establezca la división poligonal del sector de planeamiento derivado tiene que acreditar el cumplimiento de lo que establece el párrafo anterior.

2. Las diferencias que puedan existir entre los polígonos de actuación urbanística, dentro de los límites que establece el apartado anterior, se tienen que compensar, excepto acuerdo unánime sobre criterios diferentes, de acuerdo con las reglas siguientes:

a) En el caso de que se desarrolle en primer lugar un polígono de actuación urbanística excedentario, la diferencia se compensa mediante la cesión de terrenos susceptibles de aprovechamiento privado a favor de la administración actuante, que los adquiere a título fiduciario en representación de los propietarios o propietarias del polígono o polígonos deficitarios, o, si concurren los supuestos previstos en el artículo 120.d) de la Ley de urbanismo, mediante compensación en metálico, que hay que depositar ante la administración actuante a disposición de la comunidad de reparcelación del ámbito o ámbitos deficitarios, la cual debe percibirla cuando se inicie la ejecución del correspondiente ámbito.

b) En el caso de que se desarrolle en primer lugar un polígono de actuación urbanística deficitario, la administración actuante se subroga en el derecho de la comunidad reparcelatoria a participar en la reparcelación del polígono o polígonos excedentarios, mediante la asunción de gastos de urbanización por un coste económico equivalente al déficit del polígono. No obstante, si el polígono se ejecuta por el sistema de reparcelación en las modalidades de compensación por concertación o de cooperación mediante concesión de la gestión urbanística integrada, la subrogación la tiene que asumir la persona titular de la gestión urbanística integrada y, si se ejecuta por la modalidad de compensación básica, la puede asumir voluntariamente la junta de compensación. El derecho a participar en el polígono excedentario recae en quién se haya subrogado mediante la asunción de los gastos de urbanización.

c) En el caso de que la ejecución se produzca por el sistema de expropiación, las diferencias entre los polígonos de actuación urbanística se tienen que tener en cuenta y se compensan en la fijación del justiprecio. Cuando los otros polígonos se ejecuten por el sistema de reparcelación, la administración expropiante o la persona beneficiaria de la expropiación participa en su ejecución en los términos establecidos en las letras a) y b) de este apartado.

3. Las reglas que establece el apartado 2 se aplican también para la compensación de las diferencias de aprovechamientos y cargas entre los subsectores previstos en el artículo 91 de la Ley de urbanismo y en el artículo 114 de este Reglamento.

Artículo 124. *Cesión de terrenos destinados a la red viaria y delimitación de polígonos de actuación urbanística con este objeto.*

1. La cesión de terrenos destinados a la red viaria en los supuestos establecidos en el artículo 40.3.a) de este Reglamento se debe hacer libre de cargas y gravámenes, y se efectúa:

a) Mediante el ofrecimiento de la cesión realizado bien en escritura pública otorgada por las personas propietarias, bien por comparecencia ante el secretario o secretaria municipal. La cesión se entiende aceptada por silencio administrativo positivo por el transcurso del plazo de un mes desde la presentación de la escritura pública o desde la comparecencia, si antes no se ha acordado expresamente la aceptación.

b) Mediante escritura pública o acta administrativa otorgada por las personas propietarias y el ayuntamiento.

2. No obstante, las personas propietarias pueden solicitar la delimitación de un polígono de actuación urbanística, a efectos de formular el consecuente proyecto de reparcelación, cuando sea necesario para la regularización de fincas o cuando en un mismo tramo de calle las diferencias relativas de aprovechamiento derivadas de la afectación viaria resulten superiores al 15%.

Artículo 125. *Tramitación de los instrumentos de gestión urbanística.*

1. La tramitación de los instrumentos de gestión previstos en el artículo 113.1 de la Ley de urbanismo puede tener carácter simultáneo, si bien en expedientes separados.

2. Cuando se presenten a trámite simultáneamente los estatutos, las bases de actuación, si procede, y la constitución de una entidad urbanística colaboradora, se tramitan en un solo expediente y la aprobación definitiva de los estatutos y las bases así como la aprobación de la constitución de la entidad urbanística colaboradora se puede producir, si procede, en un solo acto.

3. Cuando los anteriores instrumentos se presenten a trámite simultáneamente con el proyecto de reparcelación, las bases de actuación se subsumen en la documentación del proyecto, y no requieren de una aprobación específica. La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación no se puede producir en ningún caso con anterioridad a la aprobación de la constitución de la entidad en los términos establecidos en el punto anterior.

4. Cuando se produce el acuerdo unánime de las personas propietarias afectadas, se aplica la tramitación simplificada prevista en el artículo 113.3 de la Ley de urbanismo.

5. Tanto en el caso de sectores de planeamiento derivado, como en el caso de polígonos de actuación urbanística en suelo urbano, la aprobación definitiva del proyecto de urbanización debe ser previa o simultánea a la del proyecto de reparcelación o de tasación conjunta.

6. La tramitación de los instrumentos de gestión de forma simultánea con el planeamiento urbanístico requiere que éste incorpore el correspondiente proyecto de urbanización, o que también se tramite simultáneamente el proyecto de urbanización. La ejecutividad de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de gestión resta supeditada a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento y del proyecto de urbanización. En los casos que, de conformidad con lo establecido por el artículo 87.8 de la Ley de urbanismo, la tramitación y la aprobación definitiva del plan resten sin ningún efecto, esta consecuencia se extiende a la tramitación y aprobación definitiva de los instrumentos de gestión, que quedan también sin ningún efecto.

Artículo 126. *Publicación de los actos presuntos.*

Para la publicación de los actos producidos por silencio administrativo de contenido positivo que se produzcan en la tramitación de los instrumentos de gestión urbanística es de aplicación lo establecido en el artículo 111.3 de este Reglamento para la publicación de los actos presuntos en materia de planeamiento.

Artículo 127. *Cargas de urbanización.*

1. A través de los instrumentos de gestión urbanística, y en especial de la reparcelación, las personas propietarias que integran la comunidad de reparcelación asumen las cargas de urbanización establecidas por el planeamiento de acuerdo con el artículo 114 de la Ley de urbanismo. En el sistema de expropiación las indicadas cargas de urbanización se deducen del valor del aprovechamiento urbanístico del suelo en los términos establecidos por la legislación aplicable.

2. Las obras de urbanización a cargo de las personas propietarias incluyen en todo caso las obras de urbanización básicas y todas aquellas otras obras que establezca el planeamiento urbanístico y el proyecto o proyectos de urbanización correspondientes.

3. Son gastos de urbanización que tienen que ser asumidos por las personas propietarias como carga individualizada de los correspondientes terrenos, y que no corren a cargo del conjunto de la comunidad reparcelatoria, los siguientes:

a) Los gastos que se deban atender para preparar los terrenos para ejecutar las obras de urbanización cuando la preparación mencionada exija actuaciones desproporcionadas

como consecuencia de las acciones u omisiones de sus propietarios o propietarias. A tales efectos, son acciones u omisiones que comportan actuaciones no asumibles por la comunidad de reparcelación las obras, las instalaciones, los movimientos de tierras, los vertidos, las extracciones de áridos, las alteraciones topográficas y morfológicas y cualquiera otra variación objetiva de los terrenos que se hayan ejecutado sin las licencias, órdenes o autorizaciones administrativas adecuadas o sin ajustarse a éstas.

Este régimen también se aplica cuando las obras de preparación de los terrenos sean consecuencia de las obligaciones impuestas a las personas propietarias de suelo por la normativa relativa a suelos contaminados, o del incumplimiento de la obligación de llevar a la práctica programas de restauración impuestos por las licencias o autorizaciones otorgadas, así como cuando esta obligación se haya impuesto por resolución administrativa dictada por la administración competente de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.

b) Las indemnizaciones que correspondan por la extinción de arrendamientos y de otros derechos personales que se hayan constituido con posterioridad a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación, si se trata de polígonos de actuación en suelo urbano delimitados directamente por el planeamiento general, o con posterioridad a la aprobación inicial del planeamiento, si se trata de sectores objeto de un plan derivado o bien de polígonos de actuación en suelo urbano delimitados mediante una modificación puntual del planeamiento general. Estos gastos tienen que ser asumidos por las personas propietarias otorgantes de los contratos de que se trate.

4. En estos supuestos, el proyecto de reparcelación tiene que imputar los gastos correspondientes más elevados a las personas propietarias responsables como una carga individual, y así se tiene que reflejar en la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación. Si la ejecución es por el sistema de expropiación, los gastos que, de acuerdo con el apartado 3 de este artículo, constituyen una carga individualizada se deducen de la valoración del inmueble expropiado correspondiente.

Artículo 128. *Derecho de realojamiento.*

En la ejecución del planeamiento urbanístico, tanto si se actúa para un sistema de actuación como en el caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa, las personas ocupantes legales de viviendas afectadas que constituyan su residencia habitual tienen derecho a ser realojado en las condiciones y con los requisitos que establece la Ley de urbanismo, la legislación aplicable en materia de suelo y el capítulo V del título quinto de este Reglamento.

Artículo 129. *Sustitución de sistemas y modalidades.*

1. La administración actuante puede acordar, de oficio o a instancia de las personas interesadas, la sustitución del sistema de actuación o de la modalidad dentro del sistema de actuación previamente establecidos, incluso cuando la haya establecido un plan urbanístico, a través del procedimiento previsto en el artículo 113 de la Ley de urbanismo.

2. En el caso de que las personas propietarias incumplan sus obligaciones, la administración actuante puede acordar la sustitución de la modalidad de compensación básica o concertada por la de cooperación, así como la sustitución del sistema de reparcelación por el de expropiación. Se entiende por incumplimiento de obligaciones, a tales efectos, la inactividad de las personas interesadas en cualquiera de las fases de la ejecución del planeamiento dentro de los plazos previstos por éste.

3. La modalidad de cooperación puede ser sustituida por la de compensación básica cuando así lo soliciten las personas propietarias de fincas la superficie de las cuales represente más del 50% de la superficie total del polígono de actuación urbanística, previamente constituidas, a tales efectos, en entidad urbanística colaboradora provisional, excepto en el caso de propietario o propietaria únicos. La modalidad de cooperación también puede ser sustituida por la modalidad de compensación por concertación cuando se ejerce la iniciativa prevista en el artículo 129.2 de la Ley de urbanismo. En los casos indicados, la administración actuante tiene que acordar la sustitución cuando haya incumplido los plazos previstos para cualquiera de las fases de ejecución del planeamiento.

4. La concesión de la gestión urbanística integrada en la modalidad de cooperación, así como la iniciativa de compensación por concertación en la modalidad de compensación básica no requieren la tramitación prevista en el apartado 1 de este artículo.

CAPÍTULO II

Sistema de actuación urbanística por reparcelación

Sección primera. Disposiciones generales

Subsección primera. Objeto de la reparcelación

Artículo 130. *Objeto de la reparcelación.*

La reparcelación es necesaria para la ejecución de los polígonos de actuación urbanística para los que se establece este sistema de actuación y tiene por objeto las siguientes finalidades:

a) La distribución justa entre las personas interesadas de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento establecido por el planeamiento urbanístico, tanto el adjudicado a las personas propietarias como el que corresponde a la administración actuante de acuerdo con los deberes de cesión de suelo con aprovechamiento establecidos legalmente.

d) La cesión gratuita, a favor de la administración municipal, de los terrenos destinados a sistemas urbanísticos, de acuerdo con lo que establece el planeamiento.

e) La determinación de las cuotas de urbanización a cargo de las personas propietarias y, en su caso, de la administración actuante, así como su forma de pago, que puede ser en metálico o mediante terrenos edificables. Las cuotas de urbanización incluyen tanto el coste de la obra urbanizadora como las indemnizaciones y las compensaciones económicas que sean necesarias para hacer efectivo el principio de distribución equitativa de beneficios y cargas.

Artículo 131. *Inicio del expediente de reparcelación.*

1. El inicio del expediente de reparcelación se entiende producido por ministerio de la ley con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono de actuación urbanística a ejecutar por este sistema, o bien del plan urbanístico que contenga esta delimitación. No obstante, la fecha de referencia de las valoraciones contenidas en el proyecto de reparcelación es la de su aprobación inicial, y se actualizan en la aprobación definitiva de acuerdo con el interés legal del dinero, a partir del transcurso del plazo de seis meses desde la aprobación inicial.

2. Una vez iniciado el expediente de reparcelación, la entidad o persona a quien corresponda su formulación, tiene que solicitar del Registro de la propiedad la correspondiente información sobre titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en el polígono de actuación urbanística. El registrador, con motivo de esta solicitud, tiene que extender al margen de cada finca nota expresiva conforme son objeto de reparcelación. Una vez inscrita la indicada nota marginal, las sucesivas personas interesadas que hagan constar su derecho en el Registro no tienen que ser citadas preceptivamente en el expediente, excepto cuando se personen en él expresamente.

Subsección segunda. Fincas aportadas y participación de las personas propietarias

Artículo 132. *Obligaciones de información y supuestos de discrepancia.*

1. Las personas propietarias y titulares de derechos sobre las fincas objeto de reparcelación están obligadas a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones de hecho y jurídicas que conozcan y afecten sus fincas.

2. En caso de discrepancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, se tiene que estar a la realidad física, siendo de aplicación lo que establece la legislación aplicable sobre inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

3. También es de aplicación la legislación sobre inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística en cuanto a los supuestos de inmatriculación de fincas, reanudación del trato sucesivo, discrepancias en cuanto a su titularidad, persona titular en paradero desconocido o titularidad desconocida.

4. En el caso de titularidad desconocida, la administración actuante tiene la condición de titular fiduciaria de la finca y, a tales efectos, puede llevar a cabo todas las operaciones propias de la reparcelación y, en especial, la cesión de la finca para el pago de los gastos de urbanización y la adjudicación fiduciaria a su favor de las fincas resultantes. Cuando, de acuerdo con el proyecto de reparcelación, corresponde a estas fincas la percepción de indemnizaciones económicas, el importe de éstas se deposita en la Caja General de Depósitos de la administración actuante. Una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, la administración actuante tiene que poner el hecho en conocimiento de la administración competente para que proceda a la adjudicación que corresponda de acuerdo con las normas aplicables a los bienes vagantes. Una vez adoptada la indicada resolución, la administración actuante adjudica la finca, o bien la indemnización sustitutoria a quien corresponda, previa percepción de los gastos que se hubiesen originado como consecuencia de la ejecución de la urbanización y de sus intereses legales.

Artículo 133. *Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación.*

1. El derecho de las personas propietarias, si no hay acuerdo unánime, es proporcional a la superficie de las fincas originarias respectivas en el momento de la aprobación definitiva de la delimitación del polígono de actuación urbanística.

2. En aquellos supuestos en que, en el suelo urbano y de acuerdo con la legislación aplicable, el aprovechamiento de la parcela que resulta de la edificación y el uso existente es superior al aprovechamiento correspondiente al derecho de participación derivado de la superficie de la finca, se aplican las siguientes reglas:

a) Si la edificación se tiene que derribar, el aprovechamiento diferencial se tiene que indemnizar pero no da lugar a una mayor adjudicación de aprovechamiento.

b) Si la edificación y el uso son conformes con el planeamiento o no están sujetos a derribo, procede bien la adjudicación a la persona titular originaria, que participa en la comunidad de reparcelación con el porcentaje derivado del aprovechamiento que el planeamiento que se ejecute atribuya a la finca donde se encuentra la edificación, bien la exclusión de la finca de la reparcelación.

3. En los supuestos de polígonos discontinuos, la ponderación de valores derivada de la localización relativa de los terrenos se tiene que efectuar teniendo en cuenta su accesibilidad y adecuación para los usos previstos por el planeamiento, así como su proximidad a las áreas urbanizadas del municipio. A las fincas aportadas se les asigna un valor en unidades convencionales resultantes de los coeficientes de ponderación, el cual determina la participación de sus titulares en la distribución de beneficios y cargas.

4. En el caso de polígonos de actuación urbanística que, de acuerdo con lo que establece el artículo 35 de este Reglamento, tengan vinculados terrenos destinados a sistemas con otra clasificación de suelo, estos terrenos no tienen la consideración de finca aportada y no dan derecho a la adjudicación de aprovechamiento urbanístico, ni se puede computar su superficie a los efectos del ejercicio de la iniciativa de ejecución del planeamiento en las modalidades de compensación del sistema de reparcelación. Estos terrenos participan en la reparcelación a los únicos efectos de la determinación de la indemnización que corresponde a sus titulares y de hacer efectiva su cesión a la administración. Para la determinación de la indemnización que corresponde a las personas titulares de estos terrenos se tienen que aplicar los criterios de valoración establecidos por la legislación aplicable atendiendo a la clasificación del suelo. El pago de la indemnización es a cargo de la comunidad de reparcelación.

Artículo 134. *Supuestos de exclusión en la reparcelación.*

1. El ámbito de la reparcelación es el del polígono de actuación urbanística, de acuerdo con lo que prevé el artículo 112 de la Ley de urbanismo, y las fincas que lo comprenden no pueden ser excluidas de él, excepto los supuestos que prevé el apartado 2 de este artículo.

2. La exclusión de determinados bienes de la comunidad de reparcelación se tiene que ajustar a lo que disponen las reglas siguientes:

a) Las edificaciones e instalaciones preexistentes compatibles con las determinaciones del plan de ordenación que sea objeto de ejecución pueden ser justificadamente excluidas del sistema de reparto y de la comunidad de reparcelación sin necesidad de alterar la delimitación de la unidad reparcelable, siempre y cuando se demuestre, en aplicación de los criterios a que hace referencia el apartado 2.b) del artículo 133 de este Reglamento, una desproporción sustancial respecto de los beneficios y cargas del conjunto de la actuación. El suelo que se excluya debe ser aquel indispensable en relación a las previsiones del plan sobre parcelas mínimas o en relación a la funcionalidad de las edificaciones que se mantienen, y la exclusión no debe dar lugar al enriquecimiento injusto de la persona propietaria. Cuando la ejecución de las obras de urbanización comporte también un beneficio de las fincas excluidas, esta exclusión puede limitarse a la distribución de aprovechamientos y no impide la participación ponderada de la finca excluida en las cargas de urbanización del ámbito.

b) Tienen que ser excluidas de la comunidad de reparcelación las superficies de dominio público que, de acuerdo con el artículo 135 de este Reglamento, no participan en el reparto de beneficios y cargas.

Artículo 135. *Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación.*

1. Las superficies de dominio público, así calificadas por determinación de la legislación sectorial aplicable sobre vías pecuarias, canales, carreteras, ferrocarriles u otros, no participan en el reparto de beneficios y cargas si se mantiene la afectación y no experimentan variación en el planeamiento que se deba ejecutar. Se entiende que hay variación si la actuación prevista comporta que se hace compatible el mantenimiento de la afectación al dominio público con el establecimiento de usos urbanísticos, mediante la correspondiente calificación de zonas o sistemas.

2. Las superficies que forman parte del dominio público marítimo-terrestre o hidráulico no participan en el reparto de beneficios y cargas, aunque generen gastos de urbanización a cargo de la comunidad de reparcelación. Sin embargo, cuando, de acuerdo con la legislación aplicable, el planeamiento urbanístico prevea usos urbanísticos en el dominio público portuario, este planeamiento establece las cargas en las que le corresponde participar.

3. Los otros bienes de dominio público, que ya lo sean en el momento de la tramitación del proyecto de reparcelación, participan en el reparto de beneficios y cargas en los supuestos que prevén los apartados 4 y 5 del artículo 120 de la Ley de urbanismo.

Artículo 136. *Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación.*

1. En la modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación, las personas propietarias de las fincas afectadas pueden decidir su incorporación a la junta de compensación y manifestar la mencionada decisión en el trámite de audiencia, en el seno de la tramitación de las bases y los estatutos, y, posteriormente, en cualquier momento hasta transcurrido un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de la constitución de la junta de compensación. Asimismo, en el indicado trámite de audiencia pueden comprometer su participación en la ejecución, en los términos establecidos en el apartado siguiente.

2. En las modalidades de compensación básica y compensación por concertación, las personas propietarias de fincas afectadas pueden comprometer su participación en la ejecución en el trámite de audiencia de las bases de actuación o del proyecto de bases y, en la modalidad de cooperación mediante concesión de la gestión urbanística integrada, en el trámite de audiencia del proyecto de reparcelación. En todos los casos, las personas

propietarias tienen que constituir fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las administraciones públicas, por una cuantía del 12% de los gastos estimados de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, de acuerdo con la proporción de su superficie con respecto a la del total del sector, y en los plazos que establecen los artículos 171.3, 178.4 y 183.6 de este Reglamento.

3. En los supuestos de los apartados 1 y 2 de este artículo, las personas propietarias tienen que ser informadas, en ocasión del trámite de audiencia que corresponda según la modalidad, de las alternativas previstas por la Ley de urbanismo para el caso de falta de participación en la ejecución, a las que se refiere el apartado siguiente.

4. Cuando las personas propietarias no se incorporan a la junta de compensación, en la modalidad de compensación básica, y no garantizan su participación en las modalidades de compensación básica, compensación por concertación y de cooperación mediante concesión de la gestión urbanística integrada, sus fincas pueden ser expropiadas o bien pueden ser objeto de reparcelación, sin previa expropiación, de acuerdo con lo que establezcan las bases o el proyecto de reparcelación, según corresponda y, en el caso de que sean objeto de reparcelación, se puede prever la obligación de pago de los gastos de urbanización mediante la adjudicación de fincas de resultado, hasta cubrir la cuantía de los gastos, a favor de la junta de compensación, de la empresa urbanizadora si forma parte de ella, de la administración actuante o de la persona titular de la gestión urbanística integrada, según corresponda.

La adjudicación de las fincas de resultado mencionadas se hace por título de cesión en pago de los gastos de urbanización. La adjudicación se hace por exceso, sin perjuicio de la liquidación que corresponda a favor del propietario o propietaria, de manera que cubra los gastos de urbanización necesarios.

Las modificaciones que, en su caso, se deban introducir en el proyecto de reparcelación en virtud de lo que establece el párrafo anterior se tienen que someter a audiencia de las personas interesadas, pero no requieren, por este motivo, la celebración de un nuevo trámite de información pública.

5. Cuando las personas propietarias se incorporan a la junta, en la modalidad de compensación básica, o bien garantizan su participación, en las modalidades de compensación básica, compensación por concertación o cooperación con concesión de la gestión urbanística integrada, sus fincas son objeto de reparcelación y tienen que abonar las correspondientes cuotas de urbanización de acuerdo con su participación en el polígono de actuación urbanística.

6. Cuando las personas propietarias, pese a haberse incorporado a la junta de compensación o haber garantizado su participación según la modalidad, incumplan la obligación de pago de las cuotas de urbanización, la administración competente, a instancia de la junta de compensación o de las personas interesadas que han asumido la gestión urbanística, según corresponda, puede acordar bien exigir el pago de las cuotas urbanísticas por la vía de apremio, bien la cesión de fincas de resultado en pago de las cuotas de urbanización, o bien la expropiación de la finca adjudicada. Cuando se opta por la cesión de fincas de resultado, es preciso formular y tramitar la correspondiente operación jurídica complementaria.

7. En la modalidad de cooperación sin concesión de la gestión urbanística integrada, la falta de pago de las cuotas de urbanización da lugar a la aplicación de lo que establece el apartado 6 de este artículo.

Artículo 137. *Expropiación de fincas en la reparcelación.*

1. Cuando, en los casos previstos en los apartados 4, 6 y 7 del artículo anterior, se aplique la expropiación de las fincas aportadas o resultantes, según corresponda, ésta se puede llevar a cabo, a solicitud de la persona beneficiaria, en su caso, bien como actuación aislada, bien por el procedimiento de tasación conjunta. En el caso de que se opte por el procedimiento de tasación conjunta, se seguirán las reglas siguientes:

a) La aprobación definitiva del expediente implica la declaración de urgencia de la expropiación, y legitima el órgano actuante para levantar el acta de ocupación a favor de la persona beneficiaria y solicitar la práctica de la anotación preventiva correspondiente, con el

previo pago o depósito del importe de la tasación aprobada de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación aplicable.

b) Hecha la anotación preventiva a que se refiere el apartado a), el proyecto de reparcelación, en su caso, se tramita y concluye de manera ordinaria. En este caso, una vez aprobado definitivamente este proyecto, la finca o fincas resultantes que correspondan por subrogación real a la ocupada se adjudican a la persona beneficiaria de la expropiación. La anotación preventiva se cancela con la inscripción del proyecto de reparcelación.

2. En la expropiación de las fincas aportadas, el ayuntamiento, con audiencia previa de la persona beneficiaria de la expropiación, puede dejar sin efecto el expediente de expropiación iniciado cuando la persona propietaria abone la parte proporcional de los gastos realizados con los intereses legales correspondientes, así como los que se hubiesen acreditado durante la tramitación del proyecto de expropiación, y garantice el pago del resto de gastos de urbanización que le correspondan en la forma establecida en el artículo 136.2 de este Reglamento, siempre y cuando no se haya otorgado aún el acta de ocupación en supuestos de procedimiento de tasación conjunta, o que no se haya determinado el justiprecio con carácter definitivo en vía administrativa en supuestos de expropiación por el procedimiento ordinario. En los supuestos de expropiación por falta de adhesión a la junta de compensación, la propiedad tiene que solicitar, además, su incorporación a la junta si la indicada expropiación queda sin efecto.

Subsección tercera. Adjudicación de fincas resultantes

Artículo 138. *Consideración de personas adjudicatarias e innecesiedad de nueva adjudicación.*

1. Toda la superficie incluida en el ámbito de la reparcelación, sea o no sea edificable, debe ser objeto de nueva adjudicación en el proyecto de reparcelación o bien de confirmación de titularidad.

2. Sin perjuicio de lo que establece el artículo 134 de este Reglamento, el proyecto de reparcelación debe confirmar a favor de las personas propietarias la titularidad dominical de sus propias fincas de origen en los casos siguientes:

a) Fincas edificadas de conformidad con el planeamiento que se ejecuta, a las cuales se les aplica el artículo 133.2.b) de este Reglamento.

b) Fincas con edificaciones no ajustadas al planeamiento que se ejecuta, siempre y cuando no estén en situación de fuera de ordenación y que concurren conjuntamente las circunstancias siguientes:

1.º Que no sea necesario el derribo para la ejecución de las obras de urbanización.

2.º Que se puedan destinar a usos compatibles con la ordenación urbanística.

3.º Que no sean objeto de un expediente de protección de la legalidad urbanística que pueda dar lugar al derribo de la edificación.

4.º Que el derecho de las personas propietarias en la reparcelación no sea inferior, en más del 15%, al que corresponda a la parcela mínima edificable, ni que el aprovechamiento que corresponda de acuerdo con el planeamiento a la superficie de la finca que se adjudica no exceda en más del 15% del derecho de la persona propietaria. A tales efectos, es de aplicación lo que establece el artículo 133.2.b) de este Reglamento.

3. El proyecto de reparcelación también puede confirmar a favor de las personas propietarias la titularidad dominical de sus propias fincas de origen cuando la diferencia en más o en menos entre el aprovechamiento que les corresponda, de acuerdo con el planeamiento, y lo que correspondería a la persona propietaria, en proporción a su derecho, sea inferior al 15% de éste.

4. Las personas propietarias, en todas las situaciones de los apartados 2 y 3 de este artículo, tienen la consideración de adjudicatarias a todos los efectos de la reparcelación, y también, en todos los casos, la confirmación de la titularidad de las fincas de origen se hace sin perjuicio de la regularización de linderos cuando sea necesaria, y de las compensaciones económicas que correspondan.

Artículo 139. *Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas.*

1. No pueden adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y las características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

2. La superficie enclavada entre dos edificaciones que tengan que mantenerse, puede adjudicarse como finca independiente edificable, aunque no tenga las dimensiones de la parcela mínima, siempre y cuando la diferencia no exceda del 15% de esta última y se cumplan el resto de determinaciones del planeamiento.

3. Excepción hecha del supuesto previsto por el apartado 2.a) del artículo anterior, y salvo acuerdo entre las personas propietarias afectadas, en el proyecto de reparcelación no se pueden hacer adjudicaciones que excedan el 15% de los derechos de las personas adjudicatarias.

4. Siempre y cuando lo permitan las determinaciones del planeamiento urbanístico, la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de personas propietarias es preferente a la adjudicación de fincas en indiviso, y esta última a la indemnización en metálico, sin perjuicio de lo que establece el apartado siguiente. En la adjudicación en indiviso se debe procurar la creación de comunidades con el menor número posible de personas copropietarias.

5. Cuando, de acuerdo con el artículo 120.1.d) de la Ley de urbanismo, la cuantía de los derechos de las personas propietarias no llegue al 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación debe sustituirse necesariamente por una indemnización en metálico, excepto en los casos de acuerdo unánime de la comunidad de reparcelación.

Artículo 140. *Valoración de las fincas resultantes.*

1. La valoración de las fincas resultantes se tiene que efectuar en unidades de valor, resultantes de la aplicación de las reglas de ponderación que establece el artículo 37 de la Ley de urbanismo.

2. La ponderación de valor de las fincas resultantes en función de su localización únicamente procede cuando la indicada localización difiere sustancialmente de la de las fincas aportadas y la ubicación de las fincas resultantes produce una diferencia relativa de valor.

Artículo 141. *Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización.*

1. Corresponde al proyecto de reparcelación establecer la cesión y adjudicación de fincas de resultado en pago de los gastos de urbanización, en su caso. Cuando el proyecto de reparcelación contiene estas determinaciones, tiene que establecer la participación, en el aprovechamiento urbanístico del ámbito, de quién haga frente a los gastos de urbanización establecidos en el artículo 114 de la Ley de urbanismo. Esta participación debe concretarse estableciendo un porcentaje como repercusión del coste de las cargas de urbanización sobre el valor de los solares resultantes, ya urbanizados.

2. La adjudicación de las fincas se efectúa, según corresponda en función de la modalidad, a favor de la administración actuante, de la junta de compensación o de la persona titular de la gestión urbanística integrada. El proyecto de reparcelación puede adjudicar también las fincas a la empresa urbanizadora incorporada a la junta de compensación.

3. Cuando la cesión de fincas de resultado en pago de obras de urbanización se produce una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, la correspondiente adjudicación se lleva a cabo mediante una operación jurídica complementaria de la reparcelación, de acuerdo con el artículo 168.1.f) de este Reglamento.

4. La cesión de fincas prevista en este artículo da lugar a la liquidación total o parcial, según corresponda, de los gastos de urbanización imputables al resto de fincas resultantes adjudicadas al propietario o propietaria originarios, las cuales no quedan afectas a los saldos de la liquidación provisional y definitiva en todo aquello que haya sido abonado mediante la cesión de fincas.

Artículo 142. *Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico.*

1. Corresponde al proyecto de reparcelación establecer el emplazamiento del suelo con aprovechamiento urbanístico que se tenga que ceder obligatoriamente y gratuitamente a la administración actuante.

2. Cuando son de aplicación las previsiones de los artículos 43.3 o 45.3 de la Ley de urbanismo, la cesión de terrenos fuera del sector se produce también con la aprobación del proyecto de reparcelación, que incorpora los referidos terrenos al único efecto de adjudicarlos a favor de la administración actuante.

3. Cuando en aplicación de los indicados preceptos procede el pago total o parcial del equivalente económico del suelo de cesión con aprovechamiento, el importe del equivalente se fija también en el proyecto de reparcelación y su pago a favor de la administración actuante es preferente al pago del resto de cargas urbanísticas.

Artículo 143. *Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal.*

1. La reparcelación, en suelo urbano, para facilitar los procesos de reforma interior y de rehabilitación, puede dar lugar a la división de edificaciones existentes bajo el régimen de propiedad horizontal, y a la adjudicación de las diferentes fincas constituidas de acuerdo con este régimen, las cuales tienen la consideración de fincas de resultado. También se pueden adjudicar como fincas de resultado aquéllas constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal con anterioridad a la formulación del proyecto de reparcelación.

Estas fincas de resultado pueden consistir, si procede, en edificaciones pendientes de ejecución de obras de rehabilitación, y se debe hacer constar, entonces, la obligación de ejecutarlas.

2. Si no se ha otorgado previamente o simultáneamente la escritura pública constitutiva de la propiedad horizontal, el proyecto de reparcelación tiene la naturaleza de título constitutivo y tiene que contener las determinaciones necesarias para su inscripción en el registro de la propiedad.

Subsección cuarta. Contenido del proyecto de reparcelación

Artículo 144. *Contenido de la memoria.*

1. En la memoria del proyecto de reparcelación se hace constar:

- a) El planeamiento que es objeto de ejecución.
- b) La identificación y superficie de la unidad reparcelable.
- c) Los criterios aplicados en orden a la valoración, en su caso, de las fincas aportadas y de las fincas resultantes y la distribución de beneficios y cargas.
- d) La justificación de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación con especificación de las partidas siguientes:

1.º El presupuesto provisional de gastos de urbanización.

2.º Los gastos generados por la redacción del proyecto, y, en su caso, del planeamiento que se ejecuta y del proyecto de urbanización, así como cualquier otro gasto previsto con especificación de su causa.

3.º La previsión de los gastos necesarios para la formalización e inscripción del proyecto de reparcelación. La cuantía de las indemnizaciones en metálico por cancelación de cargas y otros derechos a satisfacer a sus titulares, las correspondientes a las personas titulares de derechos externos al ámbito por ocupaciones temporales requeridas por la ejecución de la obra urbanizadora, así como la de las indemnizaciones a satisfacer a determinadas personas propietarias a las cuales no se adjudica suelo o se les adjudica en menor proporción a su aportación, y la de las personas titulares de restos de fincas externas al sector por razón de su reducida superficie. La fecha para determinar el valor de estas indemnizaciones es la que establece el artículo 131 de este Reglamento.

e) La identificación de aquellas cargas de urbanización que, de acuerdo con lo que establece el artículo 127.3 de este Reglamento, no corren a cargo de la comunidad

reparcelatoria y tienen que ser por tanto asumidas de forma individualizada por las personas propietarias de las fincas.

f) La cuantificación, si procede, del equivalente económico del deber de cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico.

g) La identificación de los elementos que no se tienen que indemnizar porque se pueden conservar provisionalmente, ya sea por no ser radicalmente incompatibles con la ordenación, por no ser necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, o por estar situados en una superficie que deba adjudicarse íntegramente a su propietario o propietaria.

h) La determinación de la existencia de derechos de realojamiento y las previsiones para hacerlo efectivo, tanto temporalmente como de forma definitiva.

2. Este contenido se puede ampliar o reducir en congruencia con las características propias de cada reparcelación.

Artículo 145. *Personas interesadas en el expediente.*

El proyecto de reparcelación tiene que contener la enumeración de las personas afectadas por la reparcelación, bien por su carácter de personas propietarias de las fincas aportadas, bien en concepto de titulares de otros derechos, y tiene que especificar sus circunstancias personales, conforme a lo que establece la legislación hipotecaria.

Artículo 146. *Circunstancias de las fincas aportadas.*

En la relación de las fincas aportadas se debe hacer constar, respeto de cada una de ellas, lo siguiente:

a) Su descripción de acuerdo con la realidad física y con las especificaciones requeridas por la legislación hipotecaria. Si la descripción de la finca en el Registro no coincide con la real, por razón de su extensión superficial, límites o edificaciones que se tengan que mantener, se hace constar así en el proyecto, a fin de que se lleve a cabo la rectificación registral que proceda en cada caso. Si la finca no consta inscrita en el Registro, el proyecto lo debe hacer constar, a los efectos de su inmatriculación.

b) Su titularidad dominical, con especificación del título de adquisición. En el supuesto de que la finca incluida se encontrase inscrita en el Registro de la propiedad, en el proyecto hay que tener en cuenta como aportante a la persona titular registral, salvo el supuesto de que fuese procedente la reanudación del trato registral interrumpido, la cual se produce mediante el proyecto de reparcelación, conforme a lo que establece la legislación aplicable sobre inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

c) En caso de titularidad desconocida, el proyecto debe hacer constar esta circunstancia y la titularidad fiduciaria de la administración actuante en aplicación de lo que establece el artículo 132.4 de este Reglamento. La inmatriculación se practica de conformidad con la legislación hipotecaria.

d) En el supuesto de que alguna de las fincas se incluya sólo parcialmente en la unidad reparcelable la descripción de la porción afectada por la actuación. A tal efecto, se tiene que especificar el límite por donde se practica la segregación respecto de la finca matriz, así como la reducción de la cabida de ésta.

e) En el supuesto de que por los servicios técnicos del órgano actuante se aprecie la existencia de conflictos de titularidad sobre fincas no inscritas, o de supuestos de doble inmatriculación, debe reflejarse esta situación en el proyecto y las fincas tienen que constar como litigiosas. Cuando se trata de fincas previamente inscritas en el Registro, el proyecto sólo tiene que tener en cuenta situaciones litigiosas cuando se acredita ante el órgano actuante la existencia de anotación preventiva de la demanda correspondiente. Posteriormente, se adjudica la finca a quien acredita su titularidad de acuerdo con lo que establece la legislación aplicable.

f) Las fincas que quedan excluidas de la reparcelación en aplicación de lo que establece el artículo 134 de este Reglamento.

Artículo 147. *Definición y adjudicación de fincas resultantes.*

En cuanto a la definición y adjudicación de las fincas resultantes el proyecto debe hacer constar las circunstancias siguientes:

a) Su descripción, de acuerdo con las exigencias de la legislación hipotecaria. En el caso de que se trate de fincas destinadas totalmente o parcialmente a la construcción de viviendas de protección pública, esta circunstancia, así como la modalidad específica que les es de aplicación, entre las establecidas en la legislación correspondiente, se debe hacer constar en la descripción de las fincas para que conste en el Registro de la propiedad.

Cuando se tratase de fincas destinadas a dominio y uso público se tienen que formar tantas fincas como porciones de suelo no contiguas entre sí con la misma destinación urbanística.

b) El título de adjudicación, según se realice por subrogación real con las fincas o participaciones aportadas por la persona adjudicataria, o a título de adquisición originaria respecto de las cesiones que se realicen en cumplimiento de los deberes legales, y también en los supuestos de adjudicación de fincas en pago de las cargas de urbanización.

c) La titularidad individual o en proindiviso de la persona o personas adjudicatarias de cada finca resultante.

d) En el supuesto de que se aporten al proyecto fincas bajo el régimen de comunidad de bienes, cualquiera de las personas aportantes puede solicitar, bien en su caso, mediante la formulación del proyecto, bien mediante la alegación correspondiente en el periodo de información pública, que la adjudicación a cada uno de los partícipes tenga lugar mediante la atribución de parcelas independientes, siempre y cuando eso sea posible de acuerdo con las previsiones sobre parcela mínima y con su participación en la comunidad reparcelatoria y consientan en la adjudicación propuesta las personas titulares de otros derechos o cargas preexistentes sobre la finca aportada.

e) La descripción de las edificaciones que se mantienen sobre las fincas resultantes cuando ésta no conste en el Registro de la propiedad, así como, en su caso, su adjudicación bajo el régimen de propiedad horizontal de acuerdo con lo establecido por el artículo 143 de este Reglamento.

f) Si sobre la edificación existente en la finca aportada se hubiese constituido régimen de propiedad horizontal y esta edificación se tuviese que derribar por ser incompatible con las determinaciones del plan que es objeto de ejecución, la adjudicación de la finca resultante, cuando no es de aplicación lo que establece el artículo 120.1.d) de la Ley de urbanismo, se efectúa bajo el régimen de comunidad de bienes, fijándose las participaciones de acuerdo con las cuotas que correspondían a las personas propietarias en la propiedad horizontal extinguida. Esta adjudicación se entiende sin perjuicio de las indemnizaciones que puedan corresponder a alguna de las personas propietarias por razón del cese en el uso o explotación de los pisos o locales o de las que puedan corresponder a todas ellas por el valor de la edificación a derribar, así como en aplicación de lo que establece el artículo 133.2 de este Reglamento.

g) En la descripción de las fincas resultantes se debe hacer constar la obligación de conservar y mantener la urbanización a cargo de las personas propietarias, cuando así lo determine el plan que se ejecuta.

Artículo 148. *Cargas preexistentes y derechos inscritos con posterioridad a la nota marginal.*

1. A efectos del traslado de cargas a título de subrogación real entre fincas aportadas y adjudicadas, el proyecto tiene que precisar los aspectos siguientes:

a) Tiene que especificar cada una de las cargas que resulten incompatibles con las determinaciones del planeamiento que se ejecuta, la razón de su incompatibilidad, la indemnización que en su caso se tenga que satisfacer a quien sea titular y el pago o consignación de la citada indemnización.

b) Respecto de cada una de las cargas compatibles, el proyecto las tiene que trasladar a la finca resultante que sustituya por subrogación real la finca gravada.

c) Si de la finca aportada resultan diversas fincas resultantes, las cargas se trasladan a todas ellas, salvo que se determine otra cosa por acuerdo unánime de las personas

interesadas. Este acuerdo puede hacerse constar en el proyecto mediante comparecencia conjunta o sucesiva de las personas interesadas, de la que se tiene que extender la diligencia correspondiente. La administración actuante debe comunicar a las personas interesadas esta posibilidad, con motivo de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación.

d) Cuando se tuviesen que trasladar a una finca adjudicada diversas cargas compatibles procedentes de diferentes fincas aportadas, hay que determinar, en su caso, la cuota que corresponde a cada una de ellas en función del valor que se haya tenido en cuenta en el proyecto a efectos de fijación de derechos.

e) En el supuesto de que la administración actuante tuviese conocimiento de la carga durante la redacción del proyecto y antes de la finalización del plazo establecido para la información pública, es obligatoria la fijación de la cuota.

2. Los derechos inscritos en las fincas de procedencia con posterioridad a la nota marginal de inicio del expediente, así como los que se inscriban durante la tramitación del proyecto de reparcelación cuando no exista la nota marginal y no consten debidamente incorporados al indicado proyecto, se trasladan directamente y de oficio por el registrador a las fincas de resultado que las sustituyen por subrogación.

Artículo 149. *Cuenta de liquidación provisional.*

1. En la determinación de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación, se tiene que especificar la responsabilidad que corresponde a cada finca resultante por razón de los gastos de urbanización y de los otros gastos del proyecto.

2. Los saldos de la cuenta de liquidación se entienden provisionales y a cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. La enmienda de errores y omisiones, así como las rectificaciones que sean procedentes se tienen en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenden la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el proyecto de reparcelación.

3. Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada finca se compensan cuando sean de signo diferente, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.

4. Se entiende, a todos los efectos, que los saldos de la cuenta de liquidación provisional son deudas líquidas y exigibles, a favor de la administración actuante, la junta de compensación o bien la persona titular de la gestión urbanística integrada, según corresponda de acuerdo con la modalidad para la ejecución del planeamiento.

Artículo 150. *Documentación gráfica del proyecto de reparcelación.*

1. El proyecto de reparcelación tiene que incorporar, como mínimo, la siguiente documentación gráfica:

- a) Plano de situación del polígono de actuación urbanística objeto de reparcelación.
- b) Plano que refleje la ordenación prevista en el planeamiento urbanístico objeto de ejecución.
- c) Plano de fincas aportadas.
- d) Plano de fincas resultantes y adjudicaciones.
- e) Plano de superposición de fincas aportadas y resultantes.

2. Los planos señalados en las letras b) a e) del apartado anterior tienen que redactarse sobre cartografía topográfica digital del ámbito y a una escala entre 1:500 y 1:1.000.

Subsección quinta. Eficacia del proyecto de reparcelación

Artículo 151.

(Derogado)

Artículo 152. *Contenido de la certificación del proyecto de reparcelación.*

La certificación de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación que tiene que expedir el órgano competente a los efectos de la inscripción del proyecto en el Registro de la

propiedad debe hacer constar, además del acuerdo de aprobación definitiva, el cumplimiento de las condiciones de eficacia que señala el artículo anterior, y la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva del proyecto.

Subsección sexta. Efectos del proyecto de reparcelación

Artículo 153. *Efectos jurídico-reales.*

La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, cuando ha adquirido firmeza en vía administrativa, comporta los efectos establecidos en el artículo 121 de la Ley de urbanismo.

Artículo 154. *Afectación de las fincas al pago de las cargas de urbanización.*

1. Quedan afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar todas las personas titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado que resulten del proyecto de reparcelación que constasen inscritos con anterioridad a la aprobación del proyecto.

2. Las fincas resultantes de los proyectos de reparcelación, de acuerdo con la legislación urbanística, quedan afectadas al pago de:

- a) El saldo de la liquidación definitiva.
- b) El importe que les corresponda en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.
- c) La cuota de participación que se les atribuya en el pago de la liquidación definitiva por las cargas de urbanización, sin perjuicio de la compensación procedente por razón de las indemnizaciones que pudiesen tener lugar.

3. Esta afección se tiene que inscribir en el Registro de la propiedad de acuerdo con la normativa reguladora de la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Artículo 155. *Vigencia de la afección.*

De acuerdo con la legislación aplicable, la afección registral caduca, en cualquier caso, a los siete años de su inscripción. Sin embargo, si durante su vigencia se hubiese elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación, esta caducidad se produce a los dos años a contar desde la fecha de la constatación en el Registro de la propiedad del saldo definitivo.

Artículo 156. *Solicitud de cancelación de la afección.*

Se puede solicitar la cancelación de la afección, de acuerdo con la legislación aplicable, antes de su fecha de caducidad, a instancia de cualquiera de las personas titulares del dominio u otros derechos reales, acompañando a la solicitud certificación de la administración actuante, de la junta de compensación, o de la persona titular de la gestión urbanística integrada, según corresponda en función de la modalidad, expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate. En las modalidades de compensación básica, compensación por concertación, y cooperación con concesión de la gestión urbanística integrada, es preciso acompañar también certificación de la administración actuante expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización en los términos previstos en este Reglamento.

Artículo 157. *Innecesariedad de la afección.*

No es precisa la práctica de la afección cuando del proyecto de reparcelación resulta que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada, así como debidamente cumplidas el resto de cargas de urbanización.

Artículo 158. *Incumplimiento de la obligación de urbanizar.*

En caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de los gastos de urbanización, si la administración actuante, la junta de compensación o la persona titular de la gestión urbanística integrada optase por su cobro por la vía de apremio, la administración tiene que dirigir el procedimiento contra las personas titulares del dominio y hay que notificarlo a las otras personas titulares de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección. En caso de pago por cualquiera de estos titulares de derechos diferentes del dominio, quién satisfaga el importe de la liquidación puede repercutirla contra la persona propietaria.

Artículo 159. *Concentración de responsabilidad.*

1. La administración actuante puede aprobar la concentración de la responsabilidad a qué estuviesen sujetas determinadas fincas en otras fincas resultantes del proyecto, siempre y cuando se cumplan los requisitos siguientes:

a) Que las condiciones que posibiliten la concentración estén previstas en el proyecto de reparcelación.

b) Que, no dándose la anterior circunstancia, la finca sobre la cual se pretenda la concentración esté valorada en cuantía suficiente para soportar su propia responsabilidad y la de la finca liberada y que consientan en la concentración todas las personas que sean titulares, tanto del dominio como de otros derechos o cargas.

2. La inscripción de la nueva responsabilidad sobre las fincas en que ésta se concentre se solicita mediante la certificación del acuerdo de aprobación de la administración urbanística actuante.

Artículo 160. *Hipotecas en garantía de obras.*

En el proyecto de reparcelación se puede establecer que la afección no produzca efectos con respecto a acreedores hipotecarios cuando la hipoteca tenga por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación, siempre y cuando, en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad.

Artículo 161. *Sustitución de garantías.*

Cuando el proyecto de reparcelación tenga por objeto la ejecución de un polígono de actuación urbanística comprendido en el ámbito territorial de un plan urbanístico derivado de iniciativa particular, la aprobación definitiva del proyecto en que se haga constar la afección de las fincas resultantes al pago del saldo de la liquidación definitiva de los gastos de urbanización y los otros gastos del proyecto implica la cancelación de las garantías prestadas a los efectos previstos en el artículo 101.3 de la Ley de urbanismo.

Artículo 162. *Cuenta de liquidación definitiva.*

1. La liquidación definitiva de la reparcelación tiene lugar cuando concluye la urbanización y se ha producido la recepción de la obra urbanizadora por parte de la administración actuante.

2. La liquidación definitiva tiene exclusivamente efectos económicos y no puede afectar a la titularidad de los terrenos, sin perjuicio de las alteraciones que se puedan producir en esta titularidad en los supuestos de expropiación o cesión de fincas en pago de obras de urbanización, cuando las personas propietarias incumplen sus obligaciones.

3. En la liquidación definitiva se tienen que tener en cuenta todos los gastos en los que se haya incurrido efectivamente durante el proceso de ejecución del planeamiento, incluyendo el coste efectivo de la obra urbanizadora y los errores y omisiones que se hubiesen podido producir en la cuenta de liquidación provisional.

4. La aprobación de la liquidación definitiva da lugar, en su caso, a la liquidación de las correspondientes cuotas y se somete a la misma tramitación que el proyecto de reparcelación, con audiencia de las personas interesadas, sin que, no obstante, sea necesario su sometimiento a información pública.

Artículo 163. *Rectificaciones derivadas de resoluciones administrativas o judiciales.*

Las rectificaciones que deban introducirse en la cuenta de liquidación como consecuencia de resoluciones administrativas o judiciales corren a cargo de la comunidad de reparcelación y se incluyen en la cuenta de liquidación definitiva. Si estas rectificaciones se produjesen con posterioridad a la liquidación definitiva, se debe modificar esta liquidación siguiendo el mismo trámite que para su aprobación.

Subsección séptima. Otros supuestos de reparcelación

Artículo 164. *Reparcelación voluntaria.*

1. Todas las personas propietarias de fincas incluidas en un polígono de actuación urbanística sujeto al sistema de reparcelación pueden formular, de común acuerdo y mediante el otorgamiento de escritura pública, una propuesta de reparcelación voluntaria.

2. Sin necesidad de aprobación inicial, la administración actuante tiene que someter la propuesta a información pública por un plazo de un mes y simultáneamente debe dar audiencia al resto de personas interesadas con citación personal. La aprobación definitiva del proyecto se tiene que ajustar a lo que establece el artículo 113.2.d) de la Ley de urbanismo.

La certificación del acuerdo de aprobación definitiva posibilita la inscripción de la reparcelación en el Registro de la propiedad.

3. La escritura pública de reparcelación voluntaria se puede complementar, cuando se aplica la modalidad de compensación básica, con un apoderamiento especial a favor de una o más personas propietarias o gestoras para que, en representación de la comunidad de reparcelación, puedan desarrollar las tareas que en otro caso corresponderían a una junta de compensación.

4. El apoderamiento al que se refiere el apartado anterior debe fijar un plazo de mandato, coincidente previsiblemente con el necesario para la ejecución de las determinaciones del planeamiento y de las previsiones del proyecto de urbanización, tiene que incorporar un presupuesto orientativo al respecto y, también, unas reglas de funcionamiento del conjunto de poderdantes para facilitar y garantizar la fiscalización de las tareas de los apoderados o apoderadas.

Salvo que se trate de un apoderamiento unipersonal, los apoderados o apoderadas se pueden configurar bien como junta de apoderados, con presidente o presidenta y secretario o secretaria, o bien como conjunto de delegados de actuación indistinta y solidaria o bien conjunta y mancomunada.

Si los apoderados o apoderadas son diversos, el apoderamiento tiene que expresar la persona física que, en representación de todos, debe ser la interlocutora con la administración actuante.

5. La aprobación del apoderamiento se produce con la del proyecto de reparcelación y su comunicación al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras da lugar a su inscripción. En este caso, no es precisa la constitución de una junta de compensación. La revocación del poder otorgado por cualquiera de los poderdantes comporta la necesidad de constituir una junta de compensación.

Artículo 165. *Reparcelación económica.*

1. La reparcelación es simplemente económica cuando, por razón de la consolidación de la edificación conforme con el planeamiento, no es posible la redistribución material de los terrenos, o bien cuando todas las personas propietarias afectadas lo deciden así por unanimidad.

Si se constata una imposibilidad parcial, procede la aplicación de lo que establece el artículo 138 de este Reglamento y la redistribución del resto de terrenos.

2. La reparcelación económica también se aplica en el caso de polígonos de actuación urbanística delimitados al objeto de la ejecución de obras de urbanización o reurbanización.

3. En la reparcelación económica los derechos de participación de las personas propietarias se establecen de conformidad con el artículo 133.2.b) de este Reglamento. Cuando los derechos de participación derivados de la aplicación de este artículo impidan la

reparcelación física con las propiedades de los terrenos de cesión destinados a sistemas, se aplican a estos terrenos los criterios de valoración que establece la legislación aplicable para los terrenos en suelo urbano sin aprovechamiento urbanístico y es a cargo de la comunidad reparcelatoria la indemnización económica correspondiente.

4. La documentación del proyecto se tiene que adecuar a las especificidades concurrentes, de tal manera que la propuesta de adjudicación se puede limitar a confirmar las titularidades originarias y la adjudicación de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita. En cualquier caso, es preciso incorporar la cuenta de liquidación provisional, en la que se tienen que incluir las indemnizaciones sustitutivas que sean procedentes entre los afectados y las cargas de urbanización que les correspondan, a los efectos de lo que establece el artículo 121.b) de la Ley de urbanismo.

5. El proyecto de reparcelación económica establece la cuantificación del equivalente económico del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico cuando es de aplicación este deber de cesión.

6. El proyecto de reparcelación económica se tramita de acuerdo con el artículo 113.2 de la Ley de urbanismo, excepto los supuestos de reparcelación voluntaria.

7. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva posibilita el acceso de la reparcelación económica en el Registro de la propiedad, a efectos de hacer constar la afectación de las fincas al saldo de la cuenta de liquidación provisional.

Artículo 166. *Regularización de fincas.*

1. La reparcelación se puede aplicar, pese a que no haga falta la redistribución material de los terrenos a los efectos del reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando sea necesario regularizar la configuración de las fincas, a fin de ajustarla a las exigencias del planeamiento.

2. Se entiende por regularización de fincas la definición de los nuevos lindes de las fincas afectadas, de acuerdo con el planeamiento, siempre y cuando no se afecte su valor en una proporción superior al 15% ni las edificaciones existentes, sin perjuicio de las compensaciones sustitutivas en metálico. La regularización se puede llevar a cabo por manzanas completas o bien por partes de manzanas y se puede acordar en cualquier momento, de oficio o bien a instancia de una parte interesada.

3. Los proyectos de regularización de fincas se componen de los documentos siguientes:

- a) Memoria justificativa.
- b) Relación de fincas aportadas, personas propietarias y otras personas interesadas.
- c) Descripción de fincas resultantes.
- d) Plano parcelario de información a escala adecuada.
- e) Plano de fincas regularizadas, a la misma escala del plano precedente.
- f) Cuenta de indemnizaciones económicas sustitutivas, si procede.

4. El proyecto se tramita de acuerdo con el artículo 113.2 de la Ley de urbanismo, excepto los supuestos de reparcelación voluntaria.

5. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva posibilita la inscripción del proyecto en el Registro de la propiedad, una vez el acuerdo haya adquirido firmeza en vía administrativa.

Artículo 167. *Reparcelación que afecta un propietario o propietaria únicos o una comunidad de bienes.*

1. En el supuesto de que los terrenos incluidos en el polígono de actuación urbanística pertenezcan a un propietario o propietaria únicos, es de aplicación lo que establecen los apartados 1 y 2 del artículo 164 de este Reglamento para las reparcelaciones voluntarias. En este caso, si la modalidad es la de compensación básica, recae en el propietario o propietaria únicos la responsabilidad propia de la junta de compensación.

2. También se aplica el artículo 164 de este Reglamento cuando todos los terrenos incluidos en el polígono de actuación urbanística pertenecen a una comunidad de bienes y ésta formula el proyecto de reparcelación por unanimidad. En caso contrario, se aplica el procedimiento ordinario.

Artículo 168. *Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones de los proyectos de reparcelación.*

1. Los proyectos de reparcelación se pueden rectificar mediante operaciones jurídicas complementarias, en los casos y de acuerdo con las reglas siguientes:

a) Cuando la rectificación tenga por objeto la formalización del acuerdo unánime respecto al traslado de las cargas preexistentes compatibles, la tramitación se limita a la comparecencia de las personas interesadas y a reflejar el acuerdo adoptado en el acto de aprobación.

b) Cuando la rectificación tenga por objeto las circunstancias descriptivas de las fincas aportadas o resultantes, siempre y cuando no afecten la participación de las personas titulares de fincas aportadas en la comunidad reparcelatoria o la cuantificación del aprovechamiento urbanístico atribuido a las fincas resultantes, la tramitación del expediente se limita a la aprobación del órgano actuante, previa comparecencia de las personas titulares interesadas o, en otro caso, previa notificación a las personas interesadas del contenido de la rectificación, con fijación de un plazo de veinte días para presentar las alegaciones que estimen oportunas.

c) Cuando la rectificación consista en la realización de alguna notificación omitida en el proyecto, se aplica lo que dispone el párrafo anterior, y la certificación de la aprobación de la operación jurídica complementaria se limita a especificar que la notificación ha sido realizada y, en su caso, a dar cuenta del contenido del acuerdo o resolución adoptado sobre las alegaciones formuladas.

d) Cuando la rectificación tenga por objeto la distribución entre todas o alguna de las fincas resultantes de su responsabilidad provisional para el pago de los gastos de urbanización y los otros del proyecto o la alteración de su cuantía, la tramitación del expediente se limita a la notificación a las personas interesadas, sin necesidad de someter el acuerdo a nueva información pública.

e) Cuando, en el caso previsto en el artículo 148.1.e) de este Reglamento, el expediente tenga por objeto la determinación de la cuota a que se refiere el apartado d) del mismo artículo, basta con la comparecencia o notificación de los titulares activos y pasivos de las cargas y derechos no dominicales que hubiesen sido objeto de traslado.

f) Cuando la rectificación lleve causa de la adjudicación de fincas en pago de las obras de urbanización, es suficiente un trámite de audiencia a las personas titulares afectadas por la rectificación, tanto las que ceden las fincas como las que resulten adjudicatarias.

g) En todo caso, la certificación correspondiente se emite cuando el acto de aprobación de la operación jurídica complementaria es firme en vía administrativa.

2. Cuando los cambios exceden de los aspectos a los cuales se refiere el párrafo anterior, hay que formular una modificación del proyecto de reparcelación, que se somete al mismo procedimiento y tiene los mismos efectos que su aprobación originaria.

Subsección octava. Entrega de las obras de urbanización

Artículo 169. *Entrega y recepción de las obras de urbanización.*

1. La cesión de obras de urbanización, instalaciones y dotaciones la ejecución de las cuales estuviese prevista en el plan urbanístico y en el proyecto de urbanización aplicables, cuando su ejecución no corresponde directamente al ayuntamiento, se tiene que efectuar a favor del ayuntamiento dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción de la obra por parte de la persona responsable de la ejecución.

2. La mencionada cesión se puede referir a una parte del polígono de actuación urbanística, aunque no se haya completado la urbanización de la totalidad del polígono, si se corresponde con una fase determinada a tal efecto por el proyecto de urbanización, o si el área ya urbanizada constituye una unidad funcional directamente utilizable, por disponer de todos los servicios urbanísticos.

3. La cesión debe ser formalizada en acta que tienen que suscribir el ayuntamiento, la administración actuante otra que el ayuntamiento, en su caso, y la persona responsable de la ejecución de la urbanización.

4. El procedimiento de recepción de las obras de urbanización, en el caso de ejecución del planeamiento por el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación o en aquellos otros casos en que la ejecución de la urbanización no corresponde al ayuntamiento, se sujeta a las reglas siguientes:

a) Concluida la obra se notifica este hecho al ayuntamiento, con solicitud que se incoe su expediente de recepción.

b) A la solicitud se tiene que adjuntar, si procede, una copia de las actas de recepción de la obra realizada por el contratista de que se trate y descripción de los servicios a que se refiere.

A tales efectos, también se tiene que adjuntar la documentación gráfica donde se precise la obra realmente ejecutada con memoria justificativa de las posibles modificaciones que se hayan tenido que realizar respeto del proyecto aprobado, y la valoración económica de los diferentes servicios a ceder al ayuntamiento.

c) El ayuntamiento tiene que comprobar en el plazo de tres meses que la obra realizada ha sido ejecutada de conformidad con las previsiones de urbanización del planeamiento y del proyecto de urbanización y, si procede, se actúa de acuerdo con lo establecido por la legislación en materia de contratación administrativa aplicable, sobre recepción de obras y plazos de garantía.

d) En el supuesto de que se hubiesen constatado deficiencias, una vez enmendadas éstas hay que proceder de conformidad con lo que establecen las normas anteriores. El ayuntamiento no puede, en esta fase, señalar otras deficiencias diferentes que las apreciadas con anterioridad.

e) Si el órgano actuante no resuelve expresamente sobre la recepción de las obras en el plazo de tres meses, se entiende estimada la petición y formalizada la cesión por silencio administrativo positivo.

Sección segunda. Modalidades del sistema de actuación urbanística por reparcelación

Subsección primera. Modalidad de compensación básica

Artículo 170. Disposiciones generales.

1. La modalidad de compensación básica tiene por objeto la ejecución del planeamiento en el ámbito de un polígono de actuación urbanística por parte de las personas propietarias del suelo incluido en el mismo. A tales efectos, las personas propietarias de las fincas incluidas en el polígono se tienen que constituir en junta de compensación, sin perjuicio de aquellos supuestos en que tal constitución no sea necesaria de acuerdo con lo que establece el artículo 124.2 de la Ley de urbanismo. En los casos de propiedad única, la adjudicación a la administración actuante del suelo con aprovechamiento de cesión no da lugar a la necesidad de constituir la junta de compensación.

2. Para la incorporación del resto de las personas propietarias a la junta de compensación se aplica lo previsto en el artículo 171 de este Reglamento. La falta de incorporación a la junta de compensación puede dar lugar, según lo que se prevea en las bases de actuación, a:

a) La reparcelación de las fincas no incorporadas, con pago de los correspondientes gastos de urbanización a cargo de sus titulares.

b) La reparcelación de las fincas no incorporadas, con pago de los gastos de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables, de acuerdo con lo que establece el artículo 136.4 de este Reglamento.

c) La expropiación de las fincas no incorporadas, a cargo de la junta de compensación.

Artículo 171. Constitución de la junta de compensación. Incorporación de nuevos miembros y exclusión.

1. Para la constitución de la junta de compensación se requiere el acuerdo de las personas propietarias que representen más del 50% de la superficie del polígono de actuación urbanística. A tales efectos, las personas propietarias pueden constituir una

entidad urbanística colaboradora provisional o bien formular directamente las bases y estatutos de la junta, sometiéndolos a la aprobación de la administración actuante, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 113.2 de la Ley de urbanismo.

2. La incorporación a la junta del resto de personas propietarias se puede producir en cualquier momento durante el proceso de aprobación de las bases y estatutos, así como también dentro del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la junta. Las solicitudes que se formulen con posterioridad pueden ser inadmitidas por la junta de compensación.

3. Cuando las personas propietarias no se incorporan a la junta pero manifiestan en el trámite de audiencia de las bases su compromiso de participar en la ejecución del planeamiento, tienen que prestar la garantía que establece el artículo 136.2 de este Reglamento, dentro del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la junta.

4. Además del resto de personas propietarias, las bases de actuación de la junta pueden prever también la incorporación de empresas urbanizadoras. La incorporación de estas empresas debe garantizar que la ejecución de las obras de urbanización se producirá en las mejores condiciones para la comunidad de reparcelación bajo el punto de vista técnico y económico. A tales efectos, y salvo acuerdo unánime de los miembros de la junta, es preciso garantizar la concurrencia de diversas ofertas de incorporación, con un mínimo de tres. En cualquier caso, la participación de la empresa urbanizadora en el aprovechamiento urbanístico del ámbito debe determinarse estableciendo un porcentaje como repercusión del coste de las cargas de urbanización sobre el valor de los solares resultantes, ya urbanizados.

5. Cuando las personas propietarias incorporadas a la junta no sean adjudicatarias de fincas resultantes, de acuerdo con las determinaciones del proyecto de reparcelación, la aprobación de este proyecto da lugar a la exclusión de las personas propietarias correspondientes, que dejan de ser miembros de la junta a partir de la percepción o depósito de la indemnización por el equivalente económico. Esta exclusión se produce también en los supuestos de expropiación por incumplimiento de los deberes de participación en la ejecución del planeamiento.

6. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las participaciones de los miembros de la junta se tienen que adecuar al valor atribuido a las fincas resultantes, cuando se produzca variación en la participación relativa derivada de las fincas aportadas.

Artículo 172. *Ejecución de las obras de urbanización.*

1. Las bases de actuación tienen que establecer los criterios para la selección de los contratistas que garanticen la adjudicación en las mejores condiciones para la comunidad de reparcelación bajo el punto de vista técnico y económico. A tales efectos, y salvo acuerdo unánime de los miembros de la junta, es preciso garantizar la concurrencia de diversas ofertas, con un mínimo de tres.

2. En los contratos que se celebren para la realización de las obras de urbanización se deben garantizar, en todo caso, las facultades de vigilancia de la administración actuante.

3. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, la junta de compensación está facultada para ocupar y poner a disposición de las empresas urbanizadoras los terrenos necesarios para ejecutar las obras de urbanización.

4. La cesión de las obras de urbanización a favor de la administración actuante se lleva a cabo de acuerdo con lo que establece el artículo 169 de este Reglamento.

Artículo 173. *Fincas pertenecientes a la junta de compensación y facultades dispositivas.*

1. Las facultades dispositivas previstas en el artículo 126.2 de la Ley de urbanismo son de aplicación cuando así se haya previsto en los estatutos de la junta de compensación. A tales efectos, la junta actúa como fiduciaria de la comunidad de reparcelación únicamente con relación a las fincas que se hayan reservado en el proyecto de reparcelación en orden a venderlas a terceros para financiar los gastos de urbanización.

2. Cuando la junta de compensación es propietaria de terrenos como consecuencia de expropiaciones o cesión de fincas en pago de gastos de urbanización, procede la

adjudicación de estas fincas a los miembros de la comunidad de reparcelación que hayan cumplido sus obligaciones en la ejecución del planeamiento. En estas adjudicaciones se debe garantizar la equidad entre los miembros de la comunidad de reparcelación, salvo acuerdo expreso en sentido opuesto adoptado por las personas interesadas. Sin embargo, por acuerdo de la asamblea general de la junta, las indicadas fincas se pueden enajenar a terceros, disminuyendo en el importe de la transmisión las cuotas de urbanización a cargo de la comunidad de reparcelación. En este último caso, la enajenación se debe producir bajo el régimen de publicidad y concurrencia, en orden a garantizar la obtención del mejor precio de venta.

Subsección segunda. Modalidad de compensación por concertación

Artículo 174. *Ejercicio de la iniciativa para la ejecución del planeamiento mediante la compensación por concertación.*

1. La iniciativa para la ejecución del planeamiento mediante la compensación por concertación requiere la presentación de un proyecto de bases ante la administración actuante, suscrito por como mínimo la propiedad del 25% de la superficie total del polígono de actuación urbanística o, en el caso previsto en el apartado 3 de este artículo, del sector de planeamiento derivado.

2. El ejercicio de la iniciativa prevista en el artículo 129 de la Ley de urbanismo se puede producir en cualquier momento en los polígonos de actuación a ejecutar por la modalidad de compensación básica, salvo que con anterioridad se haya procedido a la presentación, ante la administración actuante, de los estatutos y bases necesarios para la constitución de la junta de compensación, por parte de más del 50% de la propiedad del ámbito. También se puede ejercer la iniciativa si, presentados los indicados documentos, no se llegase en constituir la junta de compensación, o cuando, una vez constituida, ésta incumpliese sus obligaciones dentro de los plazos establecidos por el planeamiento.

3. El ejercicio de la iniciativa se puede referir también a sectores de planeamiento derivado para los que no se haya establecido el sistema y modalidad de actuación, o cuando se prevea su ejecución por la modalidad de compensación básica. En estos casos, la concertación comporta la obligación de redactar el plan derivado y el proyecto de urbanización correspondientes.

Artículo 175. *Contenido del proyecto de bases para la concertación.*

El proyecto de bases para la concertación que las personas propietarias que ejercen esta iniciativa deben formular, tiene que contener al menos las siguientes previsiones:

a) Identificación de los sujetos que ejercen la iniciativa, con acreditación de sus propiedades y de su capacidad y solvencia técnica y económica para llevar a cabo la ejecución del planeamiento.

b) Instrumentos urbanísticos a formular por parte de las personas que ejercen la iniciativa, que tienen que ser todos aquellos necesarios para la efectiva ejecución urbanística del ámbito y, en todo caso, el proyecto de reparcelación así como el proyecto de urbanización y el planeamiento derivado cuando corresponda. Cuando sea necesario formular un plan derivado, el proyecto tiene que incluir un avance de los criterios para su redacción.

c) Criterios del proyecto de reparcelación, con especificación de si se prevé la expropiación o el pago de los gastos de urbanización con terrenos para el caso de las personas propietarias del ámbito que no garanticen su participación en la ejecución del planeamiento.

d) Estimación de los costes de urbanización y de su repercusión en el valor de los terrenos edificables, de acuerdo con lo establecido por el artículo 141.1 de este Reglamento, a los efectos que las personas propietarias que no ejercen la iniciativa puedan garantizar su participación en la ejecución, en los términos establecidos a los artículos 136.2 y 178.4 de este Reglamento. Dentro de esta estimación se incluyen todas las cargas de urbanización que la comunidad de reparcelación tiene que asumir de acuerdo con lo establecido por el

artículo 114 de la Ley de urbanismo, el artículo 127 de este Reglamento y el mismo proyecto de bases.

e) Plazos para llevar a cabo la ejecución del planeamiento, especificando las diversas fases desde la formulación de los instrumentos urbanísticos hasta la ejecución de la obra urbanizadora y, en su caso, la construcción de las edificaciones previstas.

f) Criterios para la selección de los contratistas y, en su caso, para la incorporación de empresas urbanizadoras, que garanticen la adjudicación o incorporación en las mejores condiciones para la comunidad de reparcelación bajo el punto de vista técnico y económico.

g) Factores que se tendrán en cuenta para la fijación de los precios de venta o alquiler de los solares resultantes o de las edificaciones a construir, y compromisos que se asumen en este sentido por parte de los sujetos propietarios que ejercen la iniciativa. A tales efectos, y para los ámbitos de uso residencial, las bases pueden contemplar, a cargo de las personas propietarias que ejerzan la iniciativa, el incremento del techo destinado a vivienda protegida y asequible respecto al qué establezca el planeamiento general o derivado de acuerdo con la Ley de urbanismo.

h) Obligaciones de conservación del ámbito que correrán a cargo de la propiedad de las fincas resultantes y plazo durante el cual se asumirán estas obligaciones.

i) Garantías que las personas que ejercen la iniciativa se ofrecen a prestar, especificando los supuestos de incumplimiento que comporten la pérdida de estas garantías y, en su caso, la resolución del contrato. Estas garantías no pueden ser en ningún caso inferiores a las que, en su caso, se exigen al resto de personas propietarias para garantizar su participación en la ejecución del planeamiento.

j) Retribución de los sujetos que, en su caso, se conviertan en titulares de la gestión urbanística integrada y que corra a cargo de la comunidad de reparcelación.

Artículo 176. *Tramitación del proyecto de bases y supuestos de denegación y suspensión.*

1. La tramitación del proyecto de bases debe efectuarse de acuerdo con lo establecido por el artículo 113.2, letras a, b y c, de la Ley de urbanismo.

2. La denegación de la iniciativa se puede acordar por razones de legalidad, por no dar adecuado cumplimiento al principio de distribución de beneficios y cargas, así como cuando otras personas propietarias del ámbito, que representen al menos el 50% de su superficie, promuevan la ejecución por el sistema de compensación básica. A tales efectos, si se produce la correspondiente manifestación de voluntad durante el trámite de audiencia del proyecto de bases por parte de personas propietarias que acrediten el referido porcentaje, se suspende la tramitación del procedimiento durante un plazo de 2 meses y, durante este plazo, las personas que han manifestado esta voluntad tienen que formular los estatutos y bases de actuación correspondientes para la constitución de la junta de compensación. Si dentro del plazo indicado no se presentan a trámite los referidos documentos se sigue la tramitación del expediente, y no se puede denegar la iniciativa por este motivo.

3. Los acuerdos de suspensión pueden estar motivados tanto por cuestiones de legalidad como de oportunidad, teniendo que señalar la administración actuante las determinaciones que es preciso incorporar a las bases para obtener su aprobación.

Artículo 177. *Competencia de proyectos.*

1. Cuando otras personas propietarias, que representen más del 25% de la superficie total del ámbito, manifiesten, durante el trámite de audiencia del proyecto de bases, su voluntad de presentar otras iniciativas en competencia, se suspende la tramitación del procedimiento durante un plazo de 2 meses y, durante este plazo, las personas que hayan manifestado esta voluntad tienen que formular el proyecto de bases correspondiente. Los sujetos que hubiesen formulado la iniciativa originaria disponen del mismo plazo para introducir mejoras y modificaciones al proyecto inicial.

2. Una vez presentados los diferentes proyectos, la administración actuante tiene que acordar la aprobación de aquél que dé mejor cumplimiento a los criterios siguientes:

- a) Porcentaje de propiedad de terrenos dentro del ámbito.
- b) La más equitativa distribución de beneficios y cargas.
- c) La menor retribución de los sujetos titulares de la gestión urbanística integrada.

d) La mayor calidad de la urbanización y, en su caso, de la edificación, en especial en cuanto a su sostenibilidad ambiental.

e) La cantidad de techo destinado a vivienda protegida y asequible, así como otras medidas previstas para abaratar el precio del suelo y de las edificaciones.

f) Plazos para la ejecución de la urbanización y, en su caso, de la edificación, y garantías que se ofrecen.

g) Otros compromisos en cuanto a ejecución de infraestructuras y equipamientos comunitarios.

Artículo 178. *Participación del resto de propiedades en la compensación por concertación.*

1. El resto de fincas del ámbito son objeto de reparcelación y las personas propietarias de las indicadas fincas pueden comprometer su participación en la ejecución del plan prestando las garantías previstas en el artículo 136.2 de este Reglamento o bien indicando su preferencia por la cesión de fincas resultantes en pago de los indicados gastos.

2. Cuando no se produce este compromiso, es de aplicación lo que establece el artículo 136.4 de este Reglamento, de acuerdo con lo que, al respecto, establezcan las bases de la concertación.

3. Sin perjuicio de su participación en el proceso de tramitación de los instrumentos urbanísticos, así como del ejercicio de las acciones legales que consideren procedentes, las personas propietarias que participan en la ejecución del planeamiento tienen derecho a:

a) Recibir sus solares urbanizados, en proporción al aprovechamiento que les corresponda de acuerdo con su participación en el ámbito, siempre y cuando no sea aplicable lo que establece el artículo 139.5 de este Reglamento.

b) Recibir información sobre el desarrollo de la actuación y, en especial, sobre los gastos de urbanización que tienen que asumir.

c) Presentar sugerencias relativas al desarrollo de la actuación, en especial en lo que concierne a la ejecución de la urbanización.

d) La correcta ejecución de la urbanización, pudiendo a tal efecto presentar reclamaciones ante la administración actuante, que tiene que adoptar la resolución correspondiente, previo un trámite de audiencia al sujeto titular de la gestión urbanística integrada por un plazo máximo de veinte días.

4. El acuerdo por el que se aprueban las bases o se resuelve la competencia de proyectos debe notificarse a todas las personas propietarias del ámbito. Además, en el caso de las personas propietarias que en el trámite de audiencia se hayan comprometido a participar en la ejecución, en la misma notificación debe concretarse la cuantía de la garantía que tienen que prestar y se tiene que establecer el plazo para prestarla, que debe ser, como mínimo, de un mes. En caso de falta de prestación de la garantía establecida en el plazo fijado se aplica lo que establece el artículo 136.4 de este Reglamento.

Artículo 179. *Concertación de la gestión urbanística integrada.*

1. Una vez aprobadas las bases o, si procede, resuelta la competencia de proyectos, los sujetos propietarios que han formulado las bases aprobadas devienen titulares por concertación de la gestión urbanística integrada. Con estos efectos, otorgan con la administración actuante el contrato correspondiente, de acuerdo con las bases aprobadas y de conformidad con la legislación aplicable sobre contratación de las administraciones públicas.

2. Cuando la iniciativa de concertación comporta la redacción del planeamiento derivado y éste prevé diversos subsectores o polígonos de actuación, la concertación de la gestión urbanística integrada debe ir referida a todos los subsectores o polígonos.

3. Cuando los sujetos titulares por concertación de la gestión urbanística integrada son más de una persona física o jurídica, tienen que constituir una junta de concertación. La constitución de esta junta se tiene que ajustar a las determinaciones que establece el artículo 191 de este Reglamento, y no se puede disolver hasta que no se haya producido el cumplimiento total del contrato para llevar a cabo la gestión urbanística integrada.

4. La selección de los contratistas y, en su caso, la incorporación de empresas urbanizadoras, debe garantizar la adjudicación o incorporación en las mejores condiciones

para la comunidad de reparcelación bajo el punto de vista técnico y económico y, a tales efectos, se exige la concurrencia de un mínimo de tres ofertas.

Subsección tercera. Modalidad de cooperación

Artículo 180. *Participación de la administración actuante y los sujetos propietarios en la modalidad de cooperación.*

1. En la modalidad de cooperación, corresponde a la administración actuante la formulación del proyecto de reparcelación, así como la ejecución de la urbanización. Sin embargo, las personas propietarias pueden formular el proyecto dentro del plazo de 3 meses establecido en el artículo 134.1.a) de la Ley de urbanismo, así como en cualquier momento posterior si la administración actuante no lo hubiese formulado.

2. Las personas propietarias aportan sus fincas a la reparcelación y participan en el pago de los gastos de urbanización en proporción a sus derechos en la comunidad de reparcelación.

Artículo 181. *Cuotas de urbanización y supuestos de impago.*

1. La administración actuante puede exigir el pago anticipado de las cuotas de urbanización por el importe correspondiente a los gastos previstos para los siguientes seis meses.

2. **(Derogado).**

3. En el supuesto de impago de las cuotas de urbanización, la administración actuante puede bien exigir su pago por vía de apremio, bien determinar el pago mediante la adjudicación a su favor de fincas resultantes, bien expropiar las fincas la propiedad de las cuales incumpla sus obligaciones.

4. Las sociedades urbanísticas de capital íntegramente público, cuando tengan la condición de administración actuante, pueden adoptar los acuerdos de liquidación y la gestión de las cuotas, de acuerdo con lo establecido en la cuenta de liquidación provisional.

Artículo 182. *Ejecución de las obras de urbanización.*

En la modalidad de cooperación corresponde a la administración actuante la ejecución de las obras de urbanización. A tal efecto, es de aplicación la legislación en materia de contratación de las administraciones públicas.

Subsección cuarta. Modalidad de cooperación con concesión de la gestión urbanística integrada

Artículo 183. *Adopción de la modalidad de concesión de la gestión urbanística integrada.*

1. Cuando es de aplicación la modalidad de cooperación, la administración actuante puede adjudicar la gestión urbanística integrada. Esta adjudicación se rige por la legislación aplicable en materia de contratación de las administraciones públicas y por lo que establece este Reglamento.

2. En el procedimiento de adjudicación, los licitadores tienen que formular un proyecto de bases con el contenido establecido en el artículo 175 de este Reglamento y en cumplimiento de los criterios que, en su caso, haya establecido la administración actuante en la convocatoria de la licitación.

3. Una vez finalizado el plazo de presentación de proyectos, éstos se someten a audiencia de las personas propietarias del ámbito, a fin que éstas puedan proponer sugerencias y mejoras, así como comprometer su participación en la ejecución del planeamiento, en los términos establecidos en el artículo 136.2 de este Reglamento.

4. En la valoración de los proyectos de bases se tienen que aplicar los criterios establecidos en el artículo 177.2 de este Reglamento, los cuales tienen que ser debidamente contemplados en la convocatoria de la licitación, mediante la determinación de los correspondientes baremos, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de contratación de las administraciones públicas.

5. La resolución de la licitación pública puede consistir en declararla desierta o bien en la adjudicación de la concesión de la gestión urbanística integrada al participante que haya obtenido la mayor puntuación. No obstante, la administración actuante también puede condicionar la adjudicación a la aceptación de las prescripciones que se puedan establecer en aplicación de lo que establece el artículo 176.3 de este Reglamento.

6. La resolución de la licitación pública hay que notificarla a todas las personas propietarias del ámbito y, en el caso de las personas propietarias que en el trámite de audiencia se hayan comprometido a participar en la ejecución, en la misma notificación debe concretarse la cuantía de la garantía que tienen que prestar, y se tiene que establecer el plazo para prestarla, que debe ser, como mínimo, de un mes. Cuando no se garantiza la participación es de aplicación lo que establece el artículo 136.4 de este Reglamento, de acuerdo con lo que prevean las bases que han dado lugar a la adjudicación.

7. La adjudicación da lugar al otorgamiento del contrato correspondiente, de acuerdo con las bases formuladas y las prescripciones que se hayan podido establecer en la adjudicación y de conformidad con la legislación aplicable sobre contratación de las administraciones públicas.

8. Durante el proceso de ejecución del ámbito, las personas propietarias pueden ejercer los derechos y facultades que establece el artículo 178.3 de este Reglamento.

Subsección quinta. Ejecución de los ámbitos declarados sectores de urbanización prioritaria

Artículo 184. *Declaración de un ámbito como sector de urbanización prioritaria.*

1. La propuesta de declaración de sector de urbanización prioritaria se tiene que exponer al público durante un mes a partir de la publicación del acuerdo y notificar personalmente a las personas interesadas, a fin que puedan alegar lo que consideren oportuno.

2. La documentación que tiene que contener la propuesta de declaración del sector de urbanización prioritaria es, como mínimo, la siguiente:

- a) El plano de emplazamiento a escala 1:5.000.
- b) La delimitación del ámbito sobre cartografía topográfica digital a escala 1:1.000 como mínimo, con la representación gráfica del estado físico de los terrenos y la delimitación de las fincas.
- c) La lista de las propiedades incluidas en la delimitación y de sus titulares.
- d) La descripción de los bienes y de los derechos dentro del ámbito delimitado.
- e) La determinación de la administración actuante, con informe favorable de ésta si es diferente del organismo que ha formulado la propuesta de declaración.
- f) La memoria justificativa de la actuación.

3. Para que los terrenos puedan ser declarados de urbanización prioritaria es preciso que ni las edificaciones ni la obra urbanizadora existente, por su importancia, por su estado de ocupación o por los usos existentes, no obstaculicen la gestión inmediata del sector.

4. El acuerdo de declaración de ámbito de sector de urbanización prioritaria debe notificarse a las personas propietarias de las fincas incluidas dentro de la delimitación, debe publicarse en el diario oficial correspondiente y debe hacerse el asentamiento correspondiente en el Registro de la propiedad.

La notificación a los particulares tiene que advertir de las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones que establece el artículo 138 de la Ley de urbanismo.

5. El sistema de actuación en los sectores de urbanización prioritaria debe ser el de reparcelación, en la modalidad de cooperación. Si el planeamiento derivado se hubiese aprobado definitivamente con anterioridad a la declaración de sector de urbanización prioritaria, esta declaración comporta la modificación del sistema o de la modalidad de actuación si fuese otro.

Los ámbitos de los sectores de urbanización prioritaria tienen que constituir un único polígono de actuación urbanística. Si el planeamiento derivado aprobado antes de la declaración contiene más de un polígono de actuación urbanística, la declaración comporta la estructuración del ámbito como un único polígono.

Artículo 185. *Prórroga del plazo para ejecutar las obras de urbanización básicas.*

1. El plazo establecido, de acuerdo con el artículo 142 de la Ley de urbanismo, para la ejecución de las obras de urbanización básicas de un sector se puede prorrogar por acuerdo de la administración que lo declaró.

2. La administración actuante tiene que solicitar, en su caso, el otorgamiento de la prórroga antes de la finalización del plazo de ejecución de la obra urbanizadora básica. Si la solicitud no se resuelve expresamente en el plazo de un mes, se entiende otorgada por silencio. Esta prórroga sólo se puede otorgar una vez.

Artículo 186. *Efectos del incumplimiento de las obligaciones de urbanizar y de edificar.*

1. Las personas propietarias de terrenos o las empresas u organismos que costeen las obras de urbanización están obligados a depositar, en el plazo de un mes contado desde la fecha del requerimiento, las cantidades a cuenta de la obra urbanizadora a realizar en los seis meses siguientes.

2. La falta de pago de los gastos de urbanización da lugar a la declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar.

La declaración de incumplimiento la acuerda la administración actuante a la vista de la certificación de descubierto y con la audiencia previa de la persona interesada con advertencia expreso de los efectos que produce. Esta declaración se debe comunicar a la persona interesada en el plazo máximo de diez días des de su adopción.

3. Siempre y cuando las obras de urbanización no estén totalmente acabadas, la licencia de edificación se tiene que otorgar condicionada de acuerdo con lo establecido por el artículo 237 de este Reglamento.

4. Si las obras de edificación no se inician dentro del plazo que prevé el artículo 143.1 de la Ley de urbanismo, o si no se acaban en el plazo establecido por la licencia, hay que declarar el incumplimiento de la obligación de edificar.

La declaración de incumplimiento de la obligación de edificar tiene que acordarla el ayuntamiento del término en que radique la finca y, si éste no inicia el procedimiento señalado en el párrafo siguiente en el plazo de un mes, lo debe hacer por subrogación, y una vez requerido el ayuntamiento, la Dirección General de urbanismo.

5. El expediente para declarar el incumplimiento de la obligación de edificar debe tramitarse de acuerdo con las normas siguientes:

a) La incoación se notifica en el plazo de ocho días a la persona propietaria de la finca, a las personas arrendatarias, los inquilinos o los ocupantes de ésta, y, además, a las personas titulares de los derechos reales y de las situaciones jurídicas inscritas o anotadas en el Registro de la propiedad.

b) Dentro de los quince días siguientes a la notificación, las personas interesadas pueden alegar ante el ayuntamiento lo que consideren conveniente, y pueden aportar o proponer las pruebas oportunas.

c) Transcurrido el plazo de reclamaciones y practicadas las pruebas que se hayan declarado pertinentes, el órgano competente del ayuntamiento, con el informe previo de los servicios jurídicos y técnicos, tiene que acordar la resolución que corresponda.

d) En todo caso, el acuerdo debe ser notificado a la persona propietaria y a las otras personas interesadas y comunicado a la Dirección General de urbanismo.

6. La administración actuante, una vez declarado el incumplimiento de la obligación de urbanizar, puede optar, en el plazo de dos meses, por exigir las cuotas por la vía de apremio, por la expropiación forzosa de los terrenos o por la enajenación forzosa de éstos. En el supuesto de que se declare el incumplimiento de la obligación de edificar, se puede optar por la adopción de estas dos últimas medidas.

Si en el plazo de dos meses la administración no opta por la adopción de ninguna de las medidas previstas, tiene que iniciar los trámites para la adjudicación de los terrenos mediante la enajenación forzosa, haciendo la valoración previa señalada en el artículo 140.2 de la Ley de urbanismo.

7. Si la administración actuante opta por la expropiación o por la enajenación forzosa, es preciso formular, tramitar y aprobar el proyecto de tasación conjunta, si no se había

aprobado con anterioridad. En el caso de expropiación, la administración actuante puede ocupar las fincas una vez aprobado definitivamente este proyecto de tasación conjunta.

8. En el supuesto de que la administración actuante opte por la enajenación forzosa, ésta se sujeta a las reglas siguientes:

a) En el procedimiento de enajenación forzosa no se pueden presentar las personas propietarias de los terrenos que hayan incumplido la obligación de costear los gastos de urbanización.

b) Dentro del plazo de los ocho días siguientes a la fecha de notificación del acuerdo de inicio de los trámites de enajenación forzosa de una finca, su propietario o propietaria puede solicitar su venta voluntaria. Si la administración actuante acepta la propuesta, el acuerdo de venta se debe hacer en escritura pública en el plazo de tres meses y tendrá que constar en ella la obligación por parte de la persona adquiriente de pagar las cuotas que se deben en el plazo máximo de quince días y de iniciar las obras de edificación en el plazo máximo de seis meses.

En el supuesto de que en el plazo señalado no se formalice la escritura pública de compraventa o bien se formalice sin incorporar las obligaciones señaladas en el párrafo anterior, el expediente de enajenación forzosa continuará tramitándose.

c) El incumplimiento por parte de la persona adquiriente de la obligación de pagar las cuotas que se deben en el plazo señalado dará lugar a la expropiación de la finca.

9. Las personas adjudicatarias de las subastas o concursos también tienen que iniciar las obras de edificación en el plazo de los seis meses siguientes a la fecha de adjudicación definitiva de los terrenos, siempre y cuando el proyecto de reparcelación sea firme en vía administrativa.

Sección tercera. Entidades urbanísticas colaboradoras

Subsección primera. Disposiciones generales

Artículo 187. *Entidades urbanísticas colaboradoras. Definición, tipos y normativa aplicable.*

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras integran personas propietarias de fincas comprendidas en un polígono de actuación urbanística, así como las personas titulares de aprovechamiento urbanístico a que se refiere el artículo 216 de este Reglamento, y se constituyen para participar en la gestión urbanística del ámbito en los términos establecidos por el ordenamiento jurídico.

También pueden formar parte de las entidades urbanísticas colaboradoras las empresas urbanizadoras que tengan que participar en la gestión del polígono de actuación urbanística, así como los entes públicos en tanto que titulares dominicales de fincas incluidas en el polígono.

2. Son entidades urbanísticas colaboradoras:

a) Las juntas de compensación, en la modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación.

b) Las juntas de concertación, en la modalidad de compensación por concertación del sistema de reparcelación.

c) Las asociaciones administrativas de cooperación, en la modalidad de cooperación del sistema de reparcelación.

d) Las juntas de conservación.

3. Asimismo se pueden constituir entidades urbanísticas colaboradoras provisionales.

4. Las entidades urbanísticas colaboradoras se rigen por la Ley de urbanismo, por este Reglamento, y por sus estatutos o reglas de funcionamiento, así como por las disposiciones relativas al funcionamiento de los órganos administrativos colegiados contenidas en la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Artículo 188. *Naturaleza jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras tienen naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.
2. Las entidades urbanísticas colaboradoras adquieren personalidad jurídica al hacer la inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras de la Dirección General de urbanismo, en los términos regulados en el artículo 192 de este Reglamento.
3. El ámbito de las entidades urbanísticas colaboradoras es el del polígono de actuación urbanística que desarrollan.

Artículo 189. *Funciones de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Las juntas de compensación formulan el proyecto de reparcelación y, en su caso, el proyecto de urbanización, y gestionan y ejecutan la urbanización completa del polígono de actuación urbanística que desarrollan.
2. Las juntas de concertación formulan el proyecto de reparcelación, y gestionan y ejecutan la urbanización completa del polígono de actuación urbanística, de conformidad con las bases de la concertación que hayan sido aprobadas por la administración actuante.
Además, si las bases de la concertación así lo establecen, redactan la correspondiente figura de planeamiento urbanístico y el proyecto de urbanización.
3. Las asociaciones administrativas de cooperación pueden ejercer todas las funciones que sean necesarias para colaborar con la administración actuante o con el concesionario o concesionaria de la gestión urbanística integrada en la ejecución del polígono de actuación, como por ejemplo las siguientes:
 - a) Formular el proyecto de reparcelación.
 - b) Formular el proyecto de urbanización.
 - c) Formular a la administración actuante sugerencias en relación a la ejecución del polígono de actuación de que se trate.
 - d) Auxiliar la administración en la vigilancia de la ejecución de las obras y dirigirse a ella denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para el desarrollo más correcto de las obras.
 - e) Colaborar con la administración para cobrar las cuotas de urbanización.
 - f) Examinar el destino otorgado a la inversión de las cuotas de urbanización, formulando ante la administración actuante las objeciones oportunas.
4. Las juntas de conservación tienen las funciones relativas a la conservación de las obras de urbanización y al mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, en los términos que establezca el planeamiento urbanístico o el convenio que celebren con el ayuntamiento y la otra administración actuante, en su caso.

Artículo 190. *Constitución de las juntas de compensación, de las asociaciones administrativas de cooperación y de las juntas de conservación.*

1. Una vez aprobados definitivamente los estatutos y, en su caso, las bases de actuación, de conformidad con el procedimiento previsto por el artículo 113.2 de la Ley de urbanismo, la administración actuante tiene que ordenar su publicación en el diario oficial que corresponda y lo tiene que notificar individualizadamente a las personas propietarias para que puedan manifestar su decisión de adherirse a la futura entidad durante el plazo de 15 días, informando de ello al ayuntamiento, en el supuesto de que no sea la administración actuante.

En el caso de las juntas de compensación, la notificación tiene que advertir las personas propietarias de las consecuencias de la falta de adhesión a la entidad, de conformidad con lo que establezcan las bases de actuación.

2. La constitución de la entidad se lleva a cabo mediante documento público otorgado por las personas propietarias que hayan tomado válidamente la iniciativa o si bien que se hayan adherido en los plazos que establece este Reglamento, y las empresas urbanizadoras, si procede. De la constitución se da cuenta al resto de personas propietarias afectadas, para que puedan adherirse mediante un escrito dirigido al notario o fedatario que

haya autorizado la escritura o documento público de constitución, a fin que protocolice o incorpore las adhesiones que se reciban.

3. El documento público de constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras tiene que incluir lo siguiente:

a) La relación de las personas propietarias y, si procede, de las empresas urbanizadoras, y la relación de las fincas incluidas en el polígono de actuación urbanística, especificando los porcentajes de participación en función de la superficie de terrenos aportada. En estas relaciones se deben hacer constar los datos identificativos y las direcciones de las personas o entidades, así como las descripciones y datos registrales de las fincas.

b) El acuerdo de constitución.

c) Las personas designadas para ocupar los cargos del órgano rector.

4. El documento público de constitución debe ser entregado a la administración actuante, que tiene que adoptar el acuerdo de aprobación de constitución de la entidad en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente de la recepción del documento público y designar la persona que la representa en la entidad. También se ha de entregar una copia al ayuntamiento, en el supuesto de que no sea la administración actuante, para que designe la persona que lo representa.

En el supuesto de que la administración actuante no resuelva en el plazo mencionado, la escritura de constitución se entiende aprobada por silencio administrativo positivo. Si el ayuntamiento no ha designado una persona que le represente, se entiende otorgada esta condición al alcalde o alcaldesa del municipio. Si la administración actuante otra que el ayuntamiento no designa ninguna persona representante, se entiende representada por quién legalmente tenga atribuida su representación.

Artículo 191. *Constitución de las juntas de concertación.*

1. Las juntas de concertación se pueden constituir una vez aprobadas las bases de la concertación por la administración actuante, mediante documento público que exprese su domicilio, las reglas de funcionamiento relativas a la forma de convocatoria de sus miembros, el régimen de adopción de acuerdos y las facultades de sus órganos. También se tiene que expresar si, de acuerdo con las bases, se admite la posibilidad de que se incorporen como miembros de la entidad el resto de personas propietarias del ámbito de actuación urbanística.

2. Al documento de constitución de la entidad es preciso adjuntar los documentos siguientes: la lista de personas propietarias que han concertado la gestión urbanística integrada y sus direcciones, los datos registrales de sus fincas, como mínimo, y las superficies respectivas, expresando la proporción entre la superficie de sus fincas y la superficie total del ámbito de desarrollo urbanístico; descripción del ámbito; y las personas designadas para ocupar el cargo de presidente o presidenta y, si procede, los otros órganos de gobierno y administración.

3. El documento público de constitución se presenta ante la administración actuante, que tiene que adoptar el acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad, si procede, en el plazo de un mes. Transcurrido este plazo sin que la administración haya resuelto se entiende que la aprobación se ha otorgado por silencio administrativo.

4. El acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad debe ser publicado en el diario oficial que corresponda. Si el título constitutivo prevé la posibilidad de adhesión del resto de personas propietarias, se les tiene que notificar este acuerdo, con indicación de la referida posibilidad.

Artículo 192. *Inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Aprobada la constitución, la administración urbanística actuante competente, por conducto del ayuntamiento, tiene que comunicarlo al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras, a los efectos de su inscripción. A esta comunicación hay que adjuntar la documentación siguiente:

a) Un ejemplar de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación o de la concertación de la entidad urbanística colaboradora.

- b) Copia autorizada del documento público de constitución de la entidad.
- c) Certificado del acuerdo de aprobación de la constitución adoptado por la administración actuante.
- d) Certificado municipal que acredite la ejecutividad del planeamiento de aplicación, y el sistema y la modalidad de actuación.
- e) Plano de emplazamiento y ámbito del polígono de actuación urbanística donde la entidad urbanística colaboradora debe desempeñar su actividad.
- f) Certificado municipal que acredite que el plano a qué hace referencia la letra anterior corresponde con el polígono de actuación urbanística aprobado.
- g) Certificado del acuerdo de designación de la persona representante del ayuntamiento y de la otra administración urbanística actuante, en su caso, en la entidad urbanística colaboradora.

2. Si transcurre el plazo para que la administración actuante adopte el acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad y se producen los efectos del silencio positivo, la comunicación al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras a los efectos de la inscripción de la entidad puede llevarla a cabo su presidente o presidenta, adjuntando los documentos relacionados en las letras a), b) y e) del apartado anterior de este artículo. Es suficiente, para acreditar la producción de los efectos del silencio positivo en relación a la aprobación de la constitución de la entidad, la presentación ante el Registro del correspondiente certificado de la administración actuante, o bien la acreditación que el mismo se ha solicitado, y la manifestación que han transcurrido más de 15 días desde la solicitud sin que el órgano competente lo haya expedido.

3. La comunicación al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras a los efectos de la inscripción de la entidad la puede llevar a cabo también su presidente o presidenta o la persona competente de acuerdo con los estatutos o reglas de funcionamiento de la entidad, en el supuesto de que la administración urbanística actuante no proceda conforme a lo que establece el apartado 1 de este artículo en el plazo máximo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad a su presidente o presidenta.

4. El Registro de entidades urbanísticas colaboradoras tiene que notificar la inscripción de la entidad al presidente o presidenta de la misma y al ayuntamiento y a la otra administración actuante, en su caso, en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la documentación requerida para su inscripción, sin perjuicio de las interrupciones que puedan producirse por razón de la enmienda de defectos. Si transcurrido el mencionado plazo no se ha llevado a cabo la referida notificación, se entiende que la entidad ha adquirido personalidad jurídica.

5. Tienen que comunicarse al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras los nombramientos y ceses de las personas que ocupan los diferentes cargos de la entidad, así como la modificación de sus estatutos, que debe ser aprobada por la administración urbanística actuante.

Artículo 193. *Acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Los actos y contratos celebrados antes de la inscripción de la entidad urbanística colaboradora en el Registro se ajustan al régimen establecido por la legislación aplicable en materia de sociedades anónimas sobre sociedades en formación.

2. La adopción de acuerdos por parte de las asambleas generales de las juntas de compensación y de las juntas de conservación se hace en función de los derechos de cada miembro, salvo acuerdo unánime en otro sentido. En situaciones de proindiviso tienen que nombrar una sola persona representante, y en caso de usufructo, esta persona representante es la titular de la nuda propiedad. La adopción de acuerdos requiere el voto favorable de los miembros que asistan a la sesión correspondiente del órgano colegiado que representen la mayoría de sus derechos.

Antes de la aprobación del proyecto de reparcelación, los derechos son proporcionales, en defecto de acuerdo unánime al respeto, a la superficie de las fincas aportadas y, posteriormente, al valor de las fincas adjudicadas.

3. Las asambleas generales de las asociaciones administrativas de cooperación adoptan sus acuerdos en función de los derechos de cada miembro, de conformidad con las reglas

contenidas en el apartado anterior de este artículo, o bien por mayoría de sus miembros que ejercen el voto personal, si así se establece en los estatutos.

4. Los órganos colegiados de administración de las juntas de compensación, de las asociaciones administrativas de cooperación y de las juntas de conservación adoptan sus acuerdos por la mayoría de asistentes, que ejercen el voto personal, salvo que los estatutos fijen reglas de ponderación del voto.

5. Los quórumos que recogen los apartados anteriores de este artículo para la adopción de acuerdos se entienden fijados sin perjuicio de lo que dispongan a este respecto los estatutos de la entidad, que pueden establecer quórumos reforzados para determinadas materias.

6. El régimen de adopción de acuerdos de los órganos colegiados de las juntas de concertación es el que se establece en sus reglas de funcionamiento y, en defecto de éstas, el que establece la legislación aplicable sobre funcionamiento de los órganos administrativos colegiados.

7. Los estatutos de las entidades urbanísticas colaboradoras pueden exigir, para el ejercicio del derecho de voto, que las personas propietarias estén al corriente en el pago de las cuotas vencidas, salvo que las hayan impugnado y hayan garantizado el pago o bien lo hayan consignado notarialmente o judicialmente. En estos supuestos, el acta de la sesión tiene que reflejar las personas propietarias privadas del derecho de voto; tanto estas personas propietarias como sus cuotas de participación no se computan a los efectos de alcanzar las mayorías necesarias.

8. Los acuerdos de carácter administrativo que adopten los órganos de las entidades urbanísticas colaboradoras pueden ser impugnados en alzada ante la administración actuante respectiva.

Artículo 194. *Transmisión de la condición de miembro de la entidad urbanística colaboradora. Certificación sobre el estado de deudas.*

1. La transmisión de la titularidad que fundamente la pertenencia a cualquiera de las entidades urbanísticas colaboradoras implica la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, y se entiende que la persona adquirente se incorpora a la entidad desde el momento de la transmisión sustituyendo a su causante.

2. A los efectos de lo que dispone el apartado anterior, en la escritura pública de enajenación el transmitente tiene que manifestar expresamente que está al corriente del pago de las cuotas aprobadas y notificadas por la entidad, tanto ordinarias como extraordinarias, que hayan vencido, o bien tiene que expresar las que debe, y lo tiene que acreditar aportando en el acto de formalización de la escritura una certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, salvo que haya sido exonerado expresamente de esta obligación por la persona adquirente.

Artículo 195. *Disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras se produce por el cumplimiento de las finalidades por las que fueron creadas y requiere, en todo caso, acuerdo del ayuntamiento o de la otra administración urbanística actuante competente.

2. No procede la aprobación de la disolución de la entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes, ni cuando ésta tenga procedimientos judiciales pendientes de sentencia firme.

3. Acordada la disolución, el órgano rector de la entidad se transforma en órgano de liquidación para hacer frente al pago de las deudas y al cobro de ingresos pendientes y para la distribución del remanente, si procede, de acuerdo con lo que prevén los estatutos o las reglas de funcionamiento.

Artículo 196. *Las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales.*

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales se constituyen con el objeto de impulsar las tramitaciones necesarias para llevar a cabo el desarrollo urbanístico del ámbito de planeamiento o el polígono de actuación respectivo. A tales efectos, pueden:

- a) Formular el planeamiento derivado, e instar su tramitación.

b) Elaborar un proyecto de bases con la finalidad de instar la concertación de la gestión urbanística integrada del ámbito.

c) Formular los proyectos de urbanización y de reparcelación, con la finalidad de instar su tramitación, bien constituyéndose en junta de compensación definitiva, si integra personas propietarias que representan más del 50% de la superficie del polígono de actuación, bien impulsando la concertación de la gestión urbanística integrada y constituyéndose en junta de concertación, en su caso.

d) Impulsar la constitución definitiva de una asociación administrativa de cooperación o de una junta de conservación.

e) Instar el cambio de la modalidad de cooperación a compensación, de acuerdo con lo que establece el artículo 129.3 de este Reglamento.

2. Pueden tomar la iniciativa para constituir una entidad urbanística colaboradora provisional las personas propietarias de fincas la superficie de las cuales represente más del 25% de la superficie total comprendida en un polígono de actuación o en un sector de planeamiento derivado.

3. El documento público de constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales tiene que expresar su duración, el domicilio, las reglas de funcionamiento relativas a la forma de convocatoria de sus miembros, el régimen de adopción de acuerdos, y las facultades del presidente o presidenta y, si procede, de la gerencia. También se tiene que expresar si se admite la posibilidad de que se incorporen como miembros de la entidad constituida provisionalmente el resto de personas propietarias del ámbito de actuación urbanística.

4. Al documento de constitución de la entidad urbanística provisional es preciso adjuntar los documentos siguientes: la lista de personas propietarias que constituyen la entidad provisional y sus direcciones, los datos registrales de sus fincas, como mínimo, y las superficies respectivas, expresando la proporción entre la superficie de sus fincas y la superficie total del ámbito de desarrollo urbanístico; descripción del ámbito; y las personas designadas para ocupar el cargo de presidente o presidenta y, si procede, la gerencia.

5. El documento público de constitución se presenta ante la administración urbanística actuante competente que tiene que adoptar el acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad urbanística colaboradora provisional, si procede, en el plazo de un mes. Transcurrido este plazo sin que la administración haya resuelto se entiende que la aprobación se ha otorgado por silencio administrativo.

6. El acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad urbanística provisional debe ser publicado en el diario oficial que corresponda, con indicación de la posibilidad de adhesión del resto de personas propietarias, si el título constitutivo así lo prevé.

7. Aprobada la constitución, la inscripción de la entidad en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras sigue el procedimiento previsto en el artículo 192 de este Reglamento. La documentación necesaria para su inscripción es la relacionada en el apartado 4 del presente artículo.

8. Las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales se disuelven si se da alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que se transformen en entidades urbanísticas colaboradoras constituidas definitivamente, siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 190 o 191 de este Reglamento, según corresponda.

b) Que se presenten a trámite unos estatutos y bases de actuación, promovidos por otras personas propietarias que representen la superficie suficiente para tener la iniciativa, en el caso de la modalidad de compensación básica.

c) Que hayan sido aprobadas unas bases de concertación formuladas por otras personas propietarias que representen la superficie suficiente para instar su tramitación, en la modalidad de compensación por concertación.

d) Que se presenten a trámite unos estatutos promovidos por personas propietarias que representan más superficie que la representada por los miembros de la entidad provisional, en los casos de junta de conservación y de asociación administrativa de cooperación.

e) Que finalice el plazo por el que fueron constituidas, si procede.

9. En el supuesto de que las gestiones llevadas a cabo por la entidad urbanística colaboradora provisional sirvan efectivamente para la constitución definitiva de la entidad, los gastos pagados por los promotores y debidamente justificados se integran en los gastos de urbanización que regula el artículo 114 de la Ley de urbanismo.

Subsección segunda. Las juntas de compensación

Artículo 197. *Estatutos de las juntas de compensación.*

Los estatutos de las juntas de compensación tienen que incluir, como mínimo, los siguientes datos:

- a) Nombre, domicilio, objeto y finalidades.
- b) El ayuntamiento y, si procede, la otra administración urbanística actuante, bajo la tutela o intervención de los cuales, respectivamente, actúa la junta de compensación.
- c) Expresión del polígono de actuación que constituye su ámbito territorial.
- d) Condiciones o requisitos para incorporarse a la junta de compensación, que no pueden ser más gravosos para unas personas propietarias que para otras. Las personas cotitulares de una finca o derecho tienen que designar una única persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la junta, respondiendo solidariamente ante la junta de todas las obligaciones que deriven de su condición. Si no designan ninguna persona representante en el plazo que se señale para tal efecto, lo nombra la administración actuante. En caso de usufructo la representación corresponde a la persona nuda propietaria.

Cuando las fincas pertenezcan a menores de edad o a personas que tienen limitada la capacidad de obrar, están representados en la junta de compensación por sus representantes legales.

e) Condiciones o requisitos para que las empresas urbanizadoras se incorporen en la junta de compensación, de conformidad con lo que prevé el artículo 171.4 de este Reglamento, si se prevé expresamente la posibilidad de su participación. Estas empresas están representadas en la junta de compensación por una única persona.

f) Órganos de gobierno y de administración y, si procede, de gerencia, manera de designarlos y facultades de cada uno.

Como mínimo, hay que prever un órgano colegiado de gobierno del que formen parte todos los miembros, un presidente o presidenta y un secretario o secretaria.

g) Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y de administración, requisitos y forma de adopción de los acuerdos, quórum mínimo y manera de computarse los votos, que debe guardar proporción a los derechos de cada una de las propiedades, salvo acuerdo unánime en otro sentido.

h) Derechos y obligaciones de sus miembros.

i) Medios económicos y reglas para la exacción de las aportaciones que se puedan acordar con carácter ordinario o extraordinario.

j) Expresión de los recursos que, de acuerdo con la Ley de urbanismo y este Reglamento, sean procedentes contra los acuerdos de la junta.

k) Reglas sobre la disolución y liquidación de la junta de compensación.

Artículo 198. *Bases de actuación de las juntas de compensación.*

1. Las bases de actuación pueden incluir las determinaciones siguientes:

a) Criterios del proyecto de reparcelación, cuando no sean los previstos en la Ley de urbanismo y este Reglamento, y se establezcan por acuerdo de todas las personas propietarias del polígono de actuación urbanística.

b) Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que puedan estar constituidos sobre las fincas.

c) Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que se tengan que derribar.

d) Criterios de selección de las empresas urbanizadoras que se puedan incorporar a la junta de compensación, y para valorar las aportaciones de las mismas, de acuerdo con lo que establece el artículo 141.1 de este Reglamento.

e) Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, si procede, las de edificación de las fincas de resultado adjudicadas a la junta, así como los criterios para la selección de los contratistas que garanticen la adjudicación en las mejores condiciones para la comunidad de reparcelación bajo el punto de vista técnico y económico.

f) Actuaciones a llevar a cabo con relación a las personas propietarias que no se adhieran a la junta de compensación, con especificación de si se prevé la expropiación o el pago de los gastos de urbanización con terrenos, así como las que se tienen que llevar a cabo en relación a los miembros de la junta de compensación que no cumplan sus obligaciones, de acuerdo con lo que establece el artículo 136.6 de este Reglamento.

g) Reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la junta esté facultada para edificar, y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.

h) Forma y plazos en que las personas propietarias de terrenos o titulares de otros derechos deben hacer aportaciones en metálico para el pago de las cuotas de urbanización y para atender el sostenimiento y el funcionamiento de la entidad.

i) Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

j) Forma y plazos de pago de las cuotas de conservación, hasta la recepción de las obras de urbanización por parte del ayuntamiento.

2. Las bases de actuación pueden incluir, además, las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que se tienen que recoger en los proyectos de las obras presupuestadas que se redacten. En cualquier caso, tienen que incluir las determinaciones del apartado anterior que sean necesarias en congruencia con la naturaleza de la actuación.

Subsección tercera. Las juntas de concertación

Artículo 199. *Las juntas de concertación.*

Las juntas de concertación se rigen, cuanto a su funcionamiento, por las reglas que fije su documento constitutivo, y actúan de conformidad con lo que se disponga en las bases para la concertación aprobadas por la administración urbanística actuante.

Subsección cuarta. Las asociaciones administrativas de cooperación

Artículo 200. *Asociaciones administrativas de cooperación. Estatutos.*

1. Las asociaciones administrativas de cooperación son de carácter voluntario, se constituyen a instancia de los particulares o de la administración urbanística actuante, y sólo se puede constituir una por cada polígono de actuación.

2. Los estatutos de las asociaciones administrativas de cooperación tienen que contener las mismas circunstancias enunciadas en el artículo 197 de este Reglamento, con las peculiaridades derivadas de las funciones que les son propias.

Subsección quinta. Las juntas de conservación

Artículo 201. *Supuestos de obligatoriedad de conservación de las obras de urbanización.*

1. Cuando el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre las personas propietarias comprendidas en un polígono de actuación urbanística en virtud de las determinaciones del planeamiento, éstas se pueden constituir en junta de conservación para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del referido deber.

2. En el supuesto a que se refiere el apartado anterior, si las personas propietarias no se constituyen en junta de conservación, la administración actuante conserva las obras de urbanización a su cargo, exigiéndoles las correspondientes cuotas de conservación. También se exige el pago de cuotas de conservación a las personas propietarias que no se hayan adherido en la junta de conservación constituida.

3. En caso de incumplimiento de la obligación de conservar las obras de urbanización, la administración actuante puede aplicar la ejecución subsidiaria, con la declaración previa de incumplimiento de la referida obligación.

Artículo 202. *Supuestos de asunción voluntaria del deber de conservación de las obras de urbanización.*

1. Si el planeamiento urbanístico no establece la obligación de las personas propietarias de conservar las obras de urbanización, la constitución de las juntas de conservación exige, previamente o simultánea, el otorgamiento de un convenio con el ayuntamiento.

2. El convenio tiene que establecer las funciones de la junta de conservación, el plazo de vigencia y las condiciones de entrega al ayuntamiento, al vencimiento del plazo, de las obras, instalaciones y servicios, que han constituido el objeto de los deberes de conservación, además de los otros aspectos que se consideren adecuados.

El convenio debe someterse a la publicidad que corresponde a los estatutos de la junta de conservación proyectada.

3. El deber de conservación sólo lo asumen las personas propietarias que se incorporen a la junta de conservación que se constituya.

Artículo 203. *Estatutos de las juntas de conservación.*

1. Los estatutos de la junta de conservación tienen que contener las precisiones que prevé el artículo 197 de este Reglamento, con las peculiaridades necesarias atendido su objeto social y sus funciones. El alcance de los deberes de conservación lo determina el planeamiento, o bien el convenio correspondiente.

2. Los estatutos de la junta de conservación determinan la participación de las personas propietarias en la obligación de conservar y mantener las obras de urbanización, las dotaciones y las instalaciones de los servicios públicos en función de los coeficientes de participación en los gastos de urbanización que establece el proyecto de reparcelación y, en su defecto, sobre la base de criterios objetivos y generales para todo el ámbito de actuación.

Artículo 204. *Transformación de las juntas de compensación y de las asociaciones administrativas de cooperación en juntas de conservación.*

1. Las juntas de compensación y las asociaciones administrativas de cooperación se pueden transformar en juntas de conservación, con la tramitación previa de la adaptación de los estatutos, de acuerdo con lo establecido por el artículo 113.2 de la Ley de urbanismo, y es preciso la modificación, mediante un documento público, del acuerdo de constitución, que debe aprobarse según lo que prevé el artículo 113.4 de la Ley mencionada.

2. Si los estatutos ya prevén la transformación de la entidad en otra de conservación, una vez recibidas las obras de urbanización por el ayuntamiento, la transformación se produce automáticamente. A tal efecto, la administración actuante tiene que enviar una copia del acta de recepción de las obras y una certificación acreditativa del hecho que se han cumplido los requisitos de transformación previstos en los estatutos, si procede, al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras para la inscripción de la transformación de la junta de compensación o asociación administrativa de cooperación en entidad de conservación.

Subsección sexta. Funcionamiento del Registro de entidades urbanísticas colaboradoras

Artículo 205. *Actos inscribibles.*

1. En el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras se inscriben los acuerdos de la administración urbanística actuante por los que se aprueban:

a) La constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras. El asentamiento al Registro tiene que contener:

1.º Referencia al acuerdo de aprobación de los estatutos, así como, si procede, de las bases de actuación o de concertación.

2.º Referencia al acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad de que se trate.

3.º Los nombramientos de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad urbanística colaboradora.

4.º El nombre de la persona representante del ayuntamiento y, si procede, de la otra administración urbanística actuante, que puede recaer en una misma persona.

b) La constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales. El asentamiento al Registro tiene que contener:

1.º Referencia al acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad.

2.º Nombramiento de las personas físicas encargadas del gobierno de la entidad.

3.º Plazo de vigencia.

c) Los apoderamientos especiales en el supuesto previsto en el artículo 164 de este Reglamento. El asentamiento al Registro tiene que contener:

1.º Referencia al acuerdo de aprobación del documento público de reparcelación voluntaria y del apoderamiento especial.

2.º Nombramiento de los apoderados o apoderadas.

d) La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras.

e) La modificación del título constitutivo o de los estatutos y de las bases de actuación o de concertación de las entidades urbanísticas colaboradoras.

f) La transformación de una entidad urbanística colaboradora en otra entidad urbanística colaboradora.

2. También se inscriben en el Registro los acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras sobre nombramiento y cese de las personas encargadas de su gobierno y administración.

3. Si la administración urbanística actuante no solicita la inscripción de los actos enumerados en el apartado 1 de este artículo dentro de los plazos establecidos en este Reglamento, puede solicitarla la persona que resulte competente de acuerdo con los estatutos o reglas de funcionamiento de la entidad.

Artículo 206. *Procedimiento para la inscripción.*

1. Si la documentación presentada al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras, a los efectos de su inscripción, no es completa, o tiene defectos formales, la persona responsable del Registro tiene que requerir a la administración actuante o a la persona que haya instado la inscripción, en el supuesto a que hace referencia el artículo 192.2 de este Reglamento, para que sean enmendados los defectos detectados con la advertencia que se producirá la caducidad del expediente pasados tres meses sin que se presente nuevamente la documentación enmendada o completa. Este requerimiento debe ser notificado al ayuntamiento, si no es la administración actuante, y al presidente o presidenta de la entidad.

2. La falta de nombramiento de la persona representante del ayuntamiento y de la otra administración urbanística actuante, si procede, en el órgano rector de la entidad urbanística colaboradora no es causa de denegación de la inscripción, sino que causa los efectos que prevé el artículo 190.4 de este Reglamento.

3. La persona responsable del Registro tiene que proceder a la inscripción si la documentación es completa y no tiene defectos formales. Únicamente se puede denegar la inscripción, mediante resolución del director o directora general de Urbanismo, en los casos siguientes:

a) Si el planeamiento urbanístico no es ejecutivo.

b) Si la entidad constituida no se corresponde con el sistema y la modalidad de actuación aplicables.

c) Si el ámbito de la entidad constituida no se corresponde con un polígono de actuación urbanística.

4. El plazo para proceder a la inscripción y a su notificación es de un mes desde la presentación de la documentación correspondiente. Este plazo se interrumpe en el supuesto de que se requiera la enmienda de defectos.

5. La inscripción hay que notificarla al ayuntamiento, a la administración actuante en el supuesto de que ésta no sea el ayuntamiento y al presidente o presidenta de la entidad, y hay que publicarla en el Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña.

6. En todo caso, la entidad urbanística colaboradora adquiere personalidad jurídica des de su inscripción o una vez transcurrido el plazo máximo para proceder a la notificación de ésta que establece el apartado 4 de este artículo.

Artículo 207. *Libros del Registro.*

1. El Registro de entidades urbanísticas colaboradoras está formado por un libro básico y un libro complementario. El libro básico es el Libro de inscripciones, y el libro complementario es el Libro de inscripciones de entidades urbanísticas colaboradoras provisionales.

2. Además, la persona responsable del Registro de entidades urbanísticas colaboradoras tiene que abrir un expediente para cada una de las entidades para archivar la documentación que dé lugar a los asentamientos en los libros registrales.

3. Son públicos, y pueden ser consultados, los libros del Registro y la documentación relativa a los acuerdos administrativos. La persona responsable del Registro de entidades urbanísticas colaboradoras entregará las certificaciones que se pidan en relación a las inscripciones practicadas.

CAPÍTULO III

Expropiación forzosa por razones urbanísticas

Artículo 208. *Supuestos de expropiación por razón de urbanismo.*

1. La expropiación por razón de urbanismo puede tener por objeto la ejecución del planeamiento por polígonos completos. En este caso, es de aplicación el sistema de expropiación.

2. La expropiación urbanística también puede tener por objeto llevar a cabo actuaciones aisladas para la obtención de terrenos destinados a sistemas urbanísticos de titularidad pública, así como también el resto de supuestos de expropiación establecidos en la Ley de urbanismo y en este Reglamento.

3. La expropiación forzosa por razón de urbanismo también es de aplicación para la imposición de servidumbres o para la modificación o supresión de servidumbres preexistentes, cuando así lo requiera la ejecución del planeamiento.

Artículo 209. *Administración expropiante y personas beneficiarias de la expropiación.*

1. En el sistema de expropiación, la condición de administración expropiante recae en la administración actuante con potestad expropiatoria que tiene encomendada la ejecución del planeamiento que da lugar a la expropiación. En las actuaciones aisladas, la condición de administración expropiante recae en el ente público con potestad expropiatoria a quien corresponde la obtención del suelo de acuerdo con el destino o la causa que legitima la expropiación, según las previsiones establecidas en la Ley de urbanismo, en otra legislación aplicable y, en su caso, en el planeamiento urbanístico.

2. Para llevar a cabo las actuaciones expropiatorias por razones urbanísticas, la administración expropiante puede utilizar las formas de gestión previstas en la legislación aplicable, encomendar mediante convenio el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras administraciones públicas o utilizar fórmulas asociativas con otras administraciones públicas.

3. En los supuestos previstos en la Ley de urbanismo y este Reglamento, la condición de beneficiario o beneficiaria en las expropiaciones urbanísticas corresponde a:

a) Las entidades urbanísticas especiales, cuando no tienen potestad expropiatoria y les corresponde la ejecución del planeamiento o se les encomienda la gestión de la expropiación en los supuestos establecidos en los apartados b) y c) del artículo 149 de la Ley de urbanismo.

b) Las entidades urbanísticas colaboradoras que lleven a cabo la ejecución del planeamiento.

- c) Los sujetos titulares de la gestión urbanística integrada.
- d) Las personas concesionarias de la ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación.
- e) El resto de personas físicas o jurídicas que ostenten esta condición en los términos y de acuerdo con los procedimientos establecidos por la legislación aplicable.

Artículo 210. *Procedimientos de expropiación.*

1. La expropiación se puede llevar a cabo bien por medio del procedimiento de tasación conjunta, bien siguiendo el procedimiento individualizado previsto en la legislación aplicable en materia de expropiación forzosa, con las especificidades que establece este Reglamento.

2. La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad a qué hace referencia el artículo 104.1.e) de la Ley de urbanismo, se lleva a cabo también por medio de cualquiera de los procedimientos indicados en el apartado anterior. En estos casos, con la relación de bienes y derechos o con el proyecto de expropiación, la administración expropiante tiene que formular una propuesta de resolución, que se aprueba conjuntamente con la relación o el proyecto, en la cual hay que motivar debidamente la concurrencia de la causa de expropiación, excepto los supuestos en que, de conformidad con lo que establece el artículo 230 de este Reglamento, procede acordar la declaración de incumplimiento de la obligación de edificar.

Artículo 211. *Procedimiento de tasación conjunta.*

1. Cuando la expropiación se lleva a cabo por el procedimiento de tasación conjunta, la administración actuante tiene que aprobar un proyecto, formulado, en su caso, por el beneficiario o beneficiaria de la expropiación, con el contenido mínimo siguiente:

a) La causa de la expropiación, entre las establecidas en la Ley de urbanismo así como, en su caso, la referencia al instrumento de planeamiento la ejecución del cual da lugar a la actuación expropiatoria.

b) Identificación del polígono, con un plano de emplazamiento y un plano parcelario a una escala mínima 1:2.000.

c) Una relación de bienes y derechos concreta e individualizada, con descripción de todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes y derechos que sean de necesaria expropiación. La relación de bienes y derechos no es necesaria cuando ya consta en el planeamiento o la delimitación poligonal objeto de ejecución, sin perjuicio de las rectificaciones que en su caso, corresponda introducir.

d) Justificación razonada de los criterios de valoración utilizados, de acuerdo con la legislación aplicable y teniendo en cuenta la clasificación del suelo y, en su caso, el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento y las cargas urbanísticas que corren a cargo de las propiedades objeto de tasación.

e) Hojas de aprecio individualizadas de cada finca, en las que se establecerá el valor del suelo y el correspondiente a las edificaciones, instalaciones y plantaciones que corresponda indemnizar.

f) Hojas de aprecio que correspondan a otras indemnizaciones por la extinción de derechos derivada de la expropiación.

2. En el trámite de audiencia previsto en el artículo 107.a) de la Ley de urbanismo, las personas titulares de bienes y derechos afectados pueden formular su propia hoja de aprecio, a los efectos de su consideración en la aprobación definitiva del proyecto así como, en su caso, por parte del Jurado de Expropiación de Cataluña.

3. Cuando el ayuntamiento no es la administración expropiante, se le debe dar audiencia del proyecto, que puede ser simultánea con la de las personas interesadas.

4. Si con posterioridad a la finalización del expediente aparecen fincas o derechos inscritos con anterioridad que no se hubiesen tenido en cuenta, la administración actuante tiene que incoar un procedimiento complementario de acuerdo con lo que establecen los apartados anteriores de este artículo.

Artículo 212. *Expropiación urbanística en procedimientos individualizados.*

1. Cuando no se siga el procedimiento de tasación conjunta, la administración actuante o, en su caso, el beneficiario o beneficiaria de la expropiación, tiene que formular la relación de bienes y derechos afectados por la actuación expropiatoria.

2. La relación de bienes y derechos debe ser concreta e individualizada, con descripción de todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes y derechos que sean de necesaria expropiación. Asimismo, la relación tiene que identificar la causa de la expropiación, entre las establecidas en la Ley de urbanismo y, en su caso, el instrumento de planeamiento la ejecución del cual da lugar a la actuación expropiatoria.

3. Una vez formulada la relación de bienes y derechos, se somete a información pública y a audiencia de las personas interesadas por un plazo mínimo de quince días.

4. La aprobación de la relación de bienes y derechos, una vez examinadas las alegaciones, corresponde a la administración que ejerza la potestad expropiatoria y comporta la concreción de la necesidad de ocupación, dando lugar al inicio del expediente expropiatorio, que se debe seguir con quién figure como titular en la relación aprobada.

5. La relación de bienes y derechos no es necesaria cuando ya conste en el planeamiento objeto de ejecución sin perjuicio de las rectificaciones que en su caso, corresponda introducir. Para introducir estas rectificaciones, se sigue el procedimiento establecido en los apartados anteriores, pero es suficiente la audiencia de los interesados, sin necesidad de información pública.

Artículo 213. *Gestión de la expropiación por personas concesionarias.*

1. La atribución a una persona concesionaria de la condición de beneficiaria de la expropiación requiere un procedimiento de licitación pública, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de contratación de las administraciones públicas, en el que se fijen sus derechos y obligaciones.

2. La concesión tiene que concretar, al menos, los siguientes aspectos:

- a) El objeto de la concesión.
- b) El plazo de ejecución y, en su caso, de explotación de los servicios públicos en el ámbito a urbanizar.
- c) Cuantía y forma de pago del canon de la concesión que se tiene que abonar a la administración concedente.
- d) Facultades de vigilancia que corresponden a la administración concedente.
- e) Factores a tener en cuenta para la fijación de los precios de venta o constitución de otros derechos sobre los solares resultantes y, en su caso, de los precios de venta, alquiler o constitución de otros derechos sobre las edificaciones que tiene que ejecutar la persona concesionaria.
- f) Criterios para fijar los precios públicos para la explotación de los servicios públicos concedidos.
- g) Deberes urbanísticos de cesión gratuita de terrenos que tiene que asumir el concesionario o concesionaria.
- h) Deberes de conservación de la urbanización y fijación de los plazos, que pueden coincidir con el plazo concesional.
- i) Relaciones entre la persona concesionaria y las personas propietarias que puedan quedar liberadas de la expropiación, de acuerdo con lo que establece el artículo 214 de este Reglamento.
- j) Condiciones de venta o constitución de otros derechos sobre los solares resultantes, con especial referencia a los plazos para la construcción de las edificaciones previstas.
- k) Sanciones por incumplimientos y demoras.
- l) Supuestos de resolución y caducidad y sus efectos.
- m) Garantías que tiene que prestar el concesionario o concesionaria para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones así como, en su caso, para la gestión de los servicios públicos.

3. La persona concesionaria puede incorporar a la gestión a las personas propietarias de terrenos para las que se acuerde la liberación de la expropiación.

Artículo 214. *Liberación de expropiaciones.*

1. En la aplicación del sistema de expropiación, la administración expropiante puede liberar de la misma, excepcionalmente y mediante la imposición de las condiciones oportunas, determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales de las administraciones públicas y otras entidades públicas.

2. La liberación de la expropiación se puede conceder de oficio o a instancia de parte, cuando, por razones de interés público relacionadas con la importancia de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación a realizar, o en virtud de otras circunstancias que lo hagan aconsejable, la administración expropiante estime oportuna la adopción de esta medida, y ésta sea compatible con los intereses públicos que legitimen la actuación.

3. Las solicitudes se pueden formular durante el periodo de información pública del proyecto de tasación conjunta, así como en cualquier momento anterior o posterior hasta el pago y toma de posesión.

4. Si la administración expropiante estima justificada la petición de liberación, tiene que señalar, mediante una propuesta de resolución, los bienes afectados por la liberación, las condiciones, términos y proporción en que los mismos se tienen que vincular a la gestión urbanística y las obligaciones que tienen que asumir sus titulares como consecuencia de esta vinculación. Es preciso fijar también los requisitos exigibles para garantizar su participación en la ejecución del planeamiento. La propuesta se somete a información pública por un plazo mínimo de quince días y a audiencia del beneficiario o beneficiaria, en su caso, así como de la propiedad, a los efectos que se pronuncie sobre la aceptación de las condiciones mencionadas, por un plazo mínimo también de quince días.

5. Si la propiedad acepta las condiciones fijadas, la administración expropiante, a la vista de las alegaciones formuladas, en su caso, por el beneficiario o beneficiaria y de las otras alegaciones que se hayan podido derivar de la información pública, debe dictar la resolución correspondiente, que hay que notificarla a las personas interesadas y hay que publicarla en el boletín oficial que corresponda. En la adopción de esta resolución es preciso tener en cuenta que:

a) Su eficacia requiere la aceptación expresa de las condiciones que imponga a la propiedad.

b) La resolución tiene que precisar los bienes o derechos afectados por la liberación, así como los términos y proporción en que su titular tendrá que vincularse a la gestión urbanística y las garantías que se exijan, así como, en todo caso, la afectación de la finca al pago de las cargas de urbanización en los términos establecidos en el artículo 154 de este Reglamento.

c) Si la administración expropiante no fuera el ayuntamiento, la liberación requiere en todo caso su conformidad.

6. El incumplimiento por parte de la propiedad de los deberes urbanísticos fijados en la resolución de liberación determina, bien la ejecución de las garantías y la utilización de la vía de apremio, bien la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

CAPÍTULO IV

Ocupación directa

Artículo 215. *Procedimiento de la ocupación directa.*

1. Corresponde acordar la ocupación directa a quien ostente la condición de administración actuante en el desarrollo urbanístico del ámbito donde se encuentren los terrenos. El procedimiento se inicia de oficio o bien a instancia de la administración competente para la ejecución de la obra o la implantación del servicio que motiva la ocupación y sin perjuicio, en su caso, de la existencia de personas beneficiarias, que participan también en el procedimiento en los mismos términos que en una actuación expropiatoria.

2. Corresponde a la administración actuante, a instancia, en su caso, de las personas beneficiarias de la ocupación, formular la relación, concreta e individualizada, de los bienes y

derechos afectados por la ocupación, con descripción de todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes y derechos que sean de necesaria ocupación.

3. La relación de bienes y derechos tiene que justificar la necesidad de ocupación y causas que la motivan y tiene que concretar el sector de planeamiento o el polígono de actuación urbanística en el cual las personas propietarias deben hacer efectivos sus derechos y obligaciones. También tiene que determinar el aprovechamiento urbanístico que se atribuye a las propiedades objeto de ocupación y cuantificar las indemnizaciones que sean procedentes por la ocupación y la extinción de derechos que la ocupación comporte.

4. La relación de bienes y derechos se tiene que exponer al público por el plazo mínimo de quince días, con audiencia simultánea por el mismo plazo a las personas propietarias y titulares de derechos inscritos en el Registro de la propiedad, y al resto de personas titulares de derechos que sean conocidos, para que puedan formular alegaciones. Cuando el ayuntamiento no es la administración actuante, se le otorga simultáneamente el mismo trámite de audiencia.

5. La formulación de la relación de bienes y derechos permite solicitar al Registro de la propiedad la práctica de una nota marginal a la inscripción de las fincas afectadas.

6. Una vez informadas las alegaciones, se aprueba la relación de bienes y derechos, lo que comporta la declaración de la necesidad de la ocupación directa, que habilita a la administración actuante o, en su caso, a la administración competente señalada en el apartado 1 de este artículo o bien a las personas beneficiarias, para la ocupación inmediata de las fincas afectadas. El acuerdo hay que publicarlo en el boletín oficial correspondiente y hay que notificarlo a las personas interesadas.

7. La aprobación de la necesidad de la ocupación directa implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados. Para llevar a cabo la ocupación efectiva de la finca, la administración actuante tiene que extender un acta de ocupación en la cual es preciso hacer constar, como mínimo:

a) Lugar y fecha del otorgamiento y determinación de la administración actuante con potestad expropiadora.

b) Identificación de las personas titulares del dominio y del resto de derechos.

c) Identificación de los derechos, plantaciones y del resto de bienes susceptibles de indemnización, existentes en los terrenos ocupados y, en su caso, situación registral de éstos.

d) Superficie ocupada.

e) Determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponde a los terrenos ocupados, identificando el sector de planeamiento o polígono de actuación urbanística donde se debe hacer efectivo este aprovechamiento mediante una reparcelación.

8. También como requisito previo a la ocupación de la finca, la administración actuante tiene que entregar a cada una de las personas propietarias de los terrenos objeto de ocupación, una certificación de los extremos consignados en el acta de ocupación, que se tiene que ajustar a lo que establece la legislación aplicable para la inscripción en el Registro de la propiedad. Simultáneamente, la administración actuante tiene que remitir copia de los actos al Registro de la propiedad para inscribir a su favor las fincas ocupadas y a favor de las personas propietarias afectadas, y en folio independiente, el aprovechamiento correspondiente a las fincas ocupadas.

9. Los derechos reales sobre las fincas ocupadas que no sean extinguidos por razón de la ocupación directa, se deben hacer constar en los folios correspondientes a la inscripción del aprovechamiento urbanístico y posteriormente se tienen que trasladar a las fincas que se adjudiquen en el correspondiente proyecto de reparcelación, en subrogación de las fincas ocupadas.

Artículo 216. *Participación de las personas titulares de aprovechamiento en la comunidad de reparcelación.*

1. El aprovechamiento urbanístico atribuido a causa de una ocupación directa da lugar a la adjudicación de las correspondientes fincas de resultado en el proyecto de reparcelación o bien, en su caso, al reconocimiento de la indemnización por el equivalente económico del

aprovechamiento, cuando así corresponda de acuerdo con lo que establece la Ley de urbanismo y este Reglamento.

2. El aprovechamiento atribuido con motivo de la ocupación directa es provisional, y se establece definitivamente de acuerdo con el principio de distribución equitativa de beneficios y cargas con la aprobación del proyecto de reparcelación.

Artículo 217. *Expropiación derivada de la ocupación directa.*

1. Las personas propietarias afectadas por la ocupación directa pueden advertir la administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio una vez transcurrido el plazo establecido por el artículo 150.3 de la Ley de urbanismo. El inicio del expediente de justiprecio se produce, por ministerio de la ley, en el plazo de un año desde la advertencia, de acuerdo con el artículo 108.1 de la Ley de urbanismo.

2. La advertencia a que se refiere el apartado 1 de este artículo se puede producir también a instancia de la propiedad con anterioridad al plazo señalado cuando, debido a una modificación o revisión del planeamiento que ha dado lugar a la ocupación, se produce una disminución del aprovechamiento urbanístico reconocido.

3. Cuando se produce la referida disminución, el justiprecio se establece de acuerdo con el valor del aprovechamiento reconocido con motivo de la ocupación directa.

Artículo 218. *Indemnizaciones derivadas de la ocupación directa.*

1. Antes de la ocupación efectiva de los terrenos es necesario el pago o consignación, si procede, de las indemnizaciones que se determinen, de acuerdo con la legislación aplicable, bien por razón de la ocupación temporal, en los casos previstos en los apartados 3 y 5 del artículo 150 de la Ley de urbanismo, bien por la extinción de los derechos existentes, cuando sean incompatibles con el planeamiento. Las indemnizaciones, en estos casos, nunca comprenden el valor del suelo.

2. Para fijar el justiprecio de las indicadas indemnizaciones se aplica el procedimiento establecido en la legislación aplicable a los supuestos de expropiación forzosa por el trámite de urgencia.

3. Las indemnizaciones corren a cargo de la administración actuante o, en su caso, del beneficiario o beneficiaria de la ocupación, sin perjuicio de su repercusión en la comunidad de reparcelación. En este caso, se contabilizan en el proyecto de reparcelación a favor de quién las haya satisfecho.

CAPÍTULO V

Derecho de realojamiento

Sección primera. Contenido del derecho de realojamiento

Artículo 219. *Requisitos para el ejercicio del derecho de realojamiento.*

1. En la ejecución del planeamiento urbanístico mediante un sistema de actuación o en el caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa, tienen derecho a ser realojadas las personas que acrediten el cumplimiento de los requisitos siguientes:

a) Que sean ocupantes legales de una vivienda afectada por la ejecución del planeamiento, en virtud de un título de propiedad, de otro derecho real, de un derecho de arrendamiento o de otro derecho personal de uso de la vivienda.

b) Que ocupen el inmueble como residencia habitual. La demostración del carácter de residencia habitual se puede llevar a cabo por cualquier medio admitido en derecho. En todo caso se presume la residencia habitual, salvo que se pruebe lo contrario, cuando la vivienda afectada consta como domicilio de la persona ocupante en el padrón municipal y también a efectos fiscales.

c) Que en la ejecución del planeamiento mediante el sistema de reparcelación la vivienda afectada constituya su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial

del proyecto de reparcelación si se trata de polígonos de actuación urbanística en suelo urbano delimitados directamente por el planeamiento general.

En los sectores de planeamiento derivado así como cuando la delimitación del polígono de actuación urbanística en suelo urbano se efectúe mediante una modificación puntual del planeamiento general o mediante un Plan director urbanístico de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas, la vivienda afectada tiene que constituir su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del planeamiento derivado, de la modificación puntual o del plan director urbanístico.

d) Que en la ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación o, en el caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, la vivienda afectada constituya su residencia habitual en el momento de la aprobación inicial de la relación de bienes y derechos si se trata de actuaciones aisladas o de polígonos de actuación urbanística en suelo urbano delimitados directamente por el planeamiento general. En los sectores de planeamiento derivado, así como cuando la delimitación del polígono de actuación urbanística en suelo urbano o la afectación por actuación aislada se efectúe mediante una modificación puntual del planeamiento general, o mediante un Plan director urbanístico de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas, la vivienda afectada tiene que constituir su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del planeamiento derivado, de la modificación puntual o del Plan director urbanístico.

e) Que en la ejecución del planeamiento para el sistema de reparcelación si las personas ocupantes son propietarias, no resulten adjudicatarias, en el proyecto de reparcelación, de aprovechamiento urbanístico, o de una indemnización sustitutoria, equivalente o superior a una edificabilidad residencial en régimen libre sin urbanizar superior al doble de la superficie máxima establecida por la legislación en materia de vivienda de protección pública.

2. A fin de que sea ejecutable el derecho de realojamiento, la residencia habitual en la vivienda afectada se ha de mantener hasta el momento en que se entregue la posesión de la vivienda de sustitución, salvo causa justificada y de la posibilidad de alojamiento transitorio mientras no se hace efectivo el realojamiento.

Artículo 219 bis. *Sujetos obligados a hacer efectivo el derecho de realojamiento.*

La obligación de hacer efectivo el derecho de realojamiento de las personas ocupantes legales de viviendas que reúnan los requisitos del artículo 219 corresponde:

a) En el sistema de actuación urbanística por reparcelación, a la comunidad reparcelatoria, al propietario o propietaria únicos, a la comunidad de bienes que formule reparcelación de común acuerdo o, si es necesario, al concesionario de la gestión urbanística integrada.

b) En el sistema de actuación urbanística por expropiación, o en caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, a la administración actuante o, en el caso de que así se determine, a la persona beneficiaria de la expropiación.

Artículo 219 ter. *Naturaleza del derecho de realojamiento.*

El derecho de realojamiento tiene el carácter de derecho personalísimo de las personas ocupantes legales de la vivienda afectada y no es transmisible entre vivos ni por causa de muerte.

Artículo 219 quater. *Obligaciones de los sujetos que tienen que hacer efectivo el derecho de realojamiento.*

1. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento hace falta ofrecer una vivienda de sustitución por cada una de las viviendas originarias afectadas por la actuación de acuerdo con lo que establecen los artículos siguientes de esta sección.

2. En el supuesto de que no se pueda realizar directamente el realojamiento definitivo por no disponer de las viviendas de sustitución en el momento de ocupación física de la vivienda afectada, las personas titulares del derecho de realojamiento tienen derecho al alojamiento transitorio, o a su equivalente económico, mientras no se haga efectivo el realojamiento definitivo. El alojamiento transitorio se tiene que realizar en una vivienda de realojamiento transitorio que, en todo caso, tiene que ser adecuado a las necesidades del

titular del derecho de realojamiento o, como mínimo, con condiciones similares a las de la vivienda afectada. Si el inmueble destinado a hacer efectivo el alojamiento transitorio se ocupa en régimen de alquiler, el sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojamiento tiene que satisfacer el importe íntegro de la renta, así como los gastos de traslado de domicilio y las altas de aquellos servicios y suministros necesarios que ya existieran en la vivienda afectada.

3. El sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojamiento, con carácter general, está obligado a materializar el realojamiento de la persona afectada por una actuación urbanística en una vivienda con protección oficial de la tipología específica que, por los afectados urbanísticos, establece la normativa en materia de vivienda. Esta tipología es computable a los efectos de la reserva mínima del 10% que prevé el artículo 57.3 de la Ley de urbanismo y de la reserva mínima adicional del 10% del techo residencial de nueva implantación que establece la disposición adicional decimonovena de la Ley de urbanismo.

4. El sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojamiento en supuestos de mutuo acuerdo se puede materializar el realojamiento del afectado:

a) En una vivienda con protección oficial de cualquiera de las otras tipologías de vivienda con protección oficial. En este supuesto, las viviendas pueden formar parte de las reservas mínimas de viviendas con protección oficial del sector que establece la legislación urbanística.

b) En una vivienda libre, siempre y cuando la valoración de la vivienda afectada supere el precio máximo de venta de la vivienda de sustitución aplicando el módulo correspondiente a la tipología específica que, para los afectados urbanísticos, establece la normativa en materia de vivienda.

Artículo 219 quinquies. *Condiciones de la vivienda de sustitución.*

Las viviendas de sustitución tienen que cumplir las condiciones siguientes:

a) Tienen que tener la superficie adecuada a las necesidades de los titulares del derecho de realojamiento, dentro de los límites de superficie propios de la legislación sobre viviendas de protección pública.

b) Pueden ser de nueva construcción o de segunda mano en condiciones de uso inmediato.

c) Tienen que encontrarse en el mismo ámbito de actuación, a menos que no sea posible en razón de las tipologías edificatorias o de los usos previstos o, excepcionalmente, por otras causas debidamente justificadas. En estos casos, rige el criterio de mayor proximidad a la ubicación originaria.

Artículo 219 sexies. *Condiciones y título de adjudicación de las viviendas de sustitución.*

1. La adjudicación de las viviendas de sustitución en alguna de las tipologías de vivienda con protección oficial se produce en las condiciones de precio, para la venta o para el alquiler, y demás condiciones que establece la normativa en materia de vivienda.

2. En caso de que la persona titular del derecho de realojamiento lo sea en virtud de título de propiedad o de otro derecho real, la adjudicación se produce por el mismo título, a menos que sobre la finca concurren otras personas no titulares del derecho de realojamiento que sean copropietarios de la finca o titulares de un derecho real. En este último caso la persona propietaria titular del derecho de realojamiento tiene la doble opción de acceder al realojamiento en régimen de propiedad o en régimen de alquiler en las condiciones que establece la normativa en materia de vivienda.

3. Cuando la ocupación tiene lugar en virtud de un derecho de arrendamiento u otro derecho personal de uso de la vivienda, el realojamiento se produce en virtud del mismo derecho, con una duración coincidente con el plazo que queda de vigencia de su título originario y en las condiciones de renta que establece la normativa en materia de vivienda. A los efectos del plazo de duración del realojamiento en virtud de títulos de carácter personal, no se tiene en cuenta el plazo de alojamiento transitorio.

4. Lo que establecen los apartados 2 y 3 se entiende sin perjuicio de la posibilidad que, por acuerdo entre las partes, se establezcan otras condiciones o títulos para hacer efectivo el derecho de realojamiento.

Artículo 219 septies. *Indemnizaciones por la extinción de los derechos preexistentes.*

El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, si es necesario, por la extinción de los derechos preexistentes, sin perjuicio de la incidencia en que el reconocimiento del derecho de realojamiento pueda tener en la determinación de la indemnización que corresponda por la extinción de los derechos afectados. Cuando el realojamiento se produce en régimen de propiedad u otros derechos reales, la administración actuante, previo acuerdo con la persona ocupante legal, puede retener las indemnizaciones a percibir como pago a cuenta para la adquisición de la vivienda de sustitución en lo que se hace efectivo el derecho de realojamiento.

Sección segunda. Procedimiento de realojamiento en actuaciones para el sistema de reparcelación

Artículo 219 octies. *Constancia en el proyecto de reparcelación.*

El proyecto de reparcelación objeto de aprobación inicial tiene que contener las condiciones y características del derecho de realojamiento y la relación de las personas ocupantes de viviendas que se puedan convertir en titulares de este derecho, de las que se tenga constancia mediante el padrón municipal de habitantes o por cualquier otro medio admitido en derecho.

Artículo 219 nonies. *Notificación de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación a las personas ocupantes.*

1. La aprobación inicial del proyecto de reparcelación tiene que ser notificada a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación, otorgándolas un trámite de audiencia por el mismo periodo de información pública a los efectos, que, si son ocupantes legales con residencia habitual en la vivienda afectada que reúnen los requisitos necesarios, procedan a solicitar el reconocimiento fehaciente del derecho de realojamiento o a renunciar a su ejercicio.

2. La notificación a que hace referencia el apartado 1:

a) Debe especificar que es en este trámite de audiencia en el que procede solicitar el reconocimiento del derecho de realojamiento o renunciar a su ejercicio y tiene que incluir la advertencia de las consecuencias en caso de no hacerlo.

b) Debe dar noticia de los requisitos legales necesarios para ser titular del derecho de realojamiento, con especificación de la fecha concreta en que la vivienda tenía que constituir la residencia habitual de acuerdo con el artículo 219.1.c).

c) Debe requerir la aportación, dentro del plazo de audiencia, del título que legitime la ocupación y cualquier otra documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos a que hace referencia el apartado b).

d) Debe informar de las condiciones y características del derecho de realojamiento.

Artículo 219 decies. *Renuncia o carencia de pronunciamiento sobre el ejercicio del derecho de realojamiento.*

Se considerará que el titular renuncia a su derecho de realojamiento tanto si lo hace de forma expresa, como si dentro del plazo de audiencia previsto en el artículo anterior no solicita el reconocimiento de este derecho. En este caso, las personas ocupantes tienen derecho a percibir la compensación por su derecho y las indemnizaciones para la extinción de los derechos que correspondan de acuerdo con la Ley de urbanismo y este Reglamento.

Artículo 219 undecies. *Reconocimiento del derecho de realojamiento.*

1. La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación comporta el reconocimiento del derecho de realojamiento para aquellas personas que lo hayan solicitado expresamente en el trámite de audiencia derivado de la aprobación inicial del proyecto y hayan acreditado los requisitos legales establecidos.

2. El proyecto de reparcelación aprobado definitivamente tiene que incluir la relación de las personas titulares del derecho de realojamiento y las condiciones y características en qué se hace efectivo este derecho.

3. El acuerdo de aprobación definitiva tiene que ser notificado a las personas ocupantes de las viviendas afectadas.

Artículo 219 duodecies. *Momento de efectividad del derecho de realojamiento.*

Una vez firme en vía administrativa el proyecto de reparcelación se tiene que poner a disposición de los titulares del derecho de realojamiento la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio. El titular del derecho de realojamiento tiene el plazo de un mes para trasladarse a la vivienda de sustitución desde que el obligado le ponga a disposición, transcurrido el cual tiene que entregar la posesión material de la vivienda afectada.

Sección tercera. Procedimiento de realojamiento en actuaciones para el sistema de expropiación o en caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa

Artículo 219 terdecies. *Constancia en la relación de bienes y derechos.*

En las actuaciones urbanísticas que se gestionen por el sistema de actuación por expropiación o, en caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, a la relación de bienes y derechos objeto de aprobación inicial.

Si se sigue el procedimiento individualizado previsto a la legislación aplicable en materia de expropiación forzosa, o a la relación de bienes y derechos que forma parte del proyecto de tasación conjunta aprobado inicialmente, la administración actuante tiene que hacer constar las situaciones de ocupación de las viviendas afectadas por la actuación de las que tenga constancia mediante el padrón municipal de habitantes o por cualquier otro medio admitido en derecho.

Artículo 219 quaterdecies. *Notificación a las personas ocupantes de la aprobación inicial de la relación de bienes y derechos.*

1. La aprobación inicial de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta se tiene que notificar a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación, otorgándoles un trámite de audiencia por el mismo plazo de información pública a los efectos, que, en caso de que sean ocupantes legales con residencia habitual en la vivienda afectada que reúnan los requisitos necesarios, procedan expresamente a solicitar el reconocimiento del derecho de realojamiento o a renunciar.

2. La notificación a que hace referencia el apartado 1:

a) Debe especificar que es en este trámite de audiencia en lo que procede solicitar el reconocimiento del derecho de realojamiento o renunciar a su ejercicio y tiene que incluir la advertencia de las consecuencias en caso de no hacerlo.

b) Debe enunciar los requisitos legales necesarios para ser titular del derecho de realojamiento, con especificación de la fecha concreta en que la vivienda tenía que constituir la residencia habitual de acuerdo con el artículo 219.1.d).

c) Debe requerir la aportación, dentro del plazo de audiencia, del título que legitime la ocupación y cualquier otra documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos a que hace referencia el apartado b).

d) Debe informar de las condiciones generales y de los plazos previstos de realojamiento.

Artículo 219 quindicies. *Renuncia o carencia de pronunciamiento sobre el ejercicio del derecho de realojamiento.*

En el supuesto de que las personas titulares del derecho de realojamiento renuncien expresamente a este derecho o que, habiendo sido notificadas, no soliciten expresamente el reconocimiento del derecho de realojamiento en el trámite de audiencia otorgado al efecto, la

administración actuante continúa las actuaciones sin tenerlas en consideración a efectos del reconocimiento del derecho de realojamiento.

Artículo 219 sexdecies. *Reconocimiento del derecho de realojamiento.*

1. La aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta comporta el reconocimiento del derecho de realojamiento para aquellas personas que hayan acreditado los requisitos legales establecidos.

2. La relación definitiva de bienes y derechos afectados y el proyecto de tasación conjunta objeto de aprobación definitiva tiene que incluir la relación de las personas titulares del derecho de realojamiento, las condiciones generales y los plazos previstos de realojamiento y tiene que indicar que el reconocimiento del derecho de realojamiento queda sujeto a la condición resolutoria de ocupación de la vivienda afectada como residencia habitual de manera continuada hasta el momento en que se entregue la posesión de la vivienda de sustitución. Esta condición resolutoria no opera en los supuestos de causa justificada, ni en aquellos casos en que hay un alojamiento transitorio en otra vivienda mientras no se haga efectivo el realojamiento.

3. El acuerdo de aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta tiene que ser notificado a las personas ocupantes de las viviendas afectadas.

4. La administración actuante o la persona beneficiaria de la expropiación, en cualquier otro momento del procedimiento expropiatorio, puede reconocer el derecho de realojamiento a aquellas personas que, con posterioridad al momento procedimental oportuno, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener derecho de realojamiento.

5. La administración actuante o la persona beneficiaria de la expropiación, en cualquier momento antes de la entrega de la vivienda de realojamiento definitivo, si el afectado deja de ocupar, durante un plazo superior a seis meses y sin causa justificada, la vivienda afectada o la vivienda de realojamiento transitorio, puede declarar incumplida la condición resolutoria a que hace referencia el apartado 1 y sin efectividad el reconocimiento del derecho de realojamiento.

Artículo 219 septendecies. *Momento de efectividad del derecho de realojamiento.*

El sujeto obligado al realojamiento tiene que poner a disposición del titular del derecho de realojamiento la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio, en el momento de la formalización del acta de ocupación.

TÍTULO SEXTO

De los instrumentos de la política de suelo y de vivienda

CAPÍTULO I

Patrimonios públicos de suelo y de vivienda

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 220. *Patrimonios públicos de suelo y de vivienda.*

1. La Administración de la Generalidad, por medio del Instituto Catalán del Suelo, los ayuntamientos y, en su caso, las entidades urbanísticas especiales, constituyen los patrimonios de suelo y de vivienda respectivos.

2. En los casos en que es obligatoria la constitución del patrimonio municipal de suelo y de vivienda de acuerdo con el artículo 156.1 de la Ley de urbanismo, el régimen que establece la Ley de urbanismo y este Reglamento se aplica a los bienes que lo integran aunque no se haya procedido formalmente a su constitución.

3. Los patrimonios públicos de suelo y de vivienda de las entidades urbanísticas especiales integradas o dependientes exclusivamente de entidades locales se rigen por lo que establecen los artículos 222 a 225 de este Reglamento.

4. El patrimonio público de suelo y de vivienda del Instituto Catalán del Suelo se rige por la Ley de urbanismo y por la legislación que regula esta entidad. En los supuestos en que tiene la condición de administración actuante, el producto derivado de la enajenación del suelo con aprovechamiento que obtiene por cesión obligatoria y gratuita se sujeta a lo que establece el artículo 156.2 de la Ley de urbanismo si los terrenos son de uso residencial y, si los terrenos tienen otro uso, hay que destinarlos a cualquiera de las finalidades previstas en el artículo 153.4 de la misma Ley.

Artículo 221. *Establecimiento de reservas de suelo para constituir o ampliar los patrimonios públicos de suelo y de vivienda.*

1. El planeamiento urbanístico general puede establecer reservas de terrenos para constituir o ampliar los patrimonios públicos de suelo y de vivienda, a las cuales les es aplicable, en su caso, el artículo 108 de la Ley de urbanismo.

2. Estas reservas también se pueden establecer, en defecto de previsión en el planeamiento urbanístico general, mediante la aprobación de un proyecto de delimitación de reservas de suelo para el patrimonio público de suelo, en los términos que establece el artículo 154 de la Ley de urbanismo.

3. En los ámbitos incluidos en las reservas de suelo a qué se refieren los apartados anteriores, la obligación que establece el artículo 154.3 de la Ley de urbanismo, de destinar un 25% del total de viviendas que se prevean a viviendas de protección pública, tiene carácter adicional a la que se puede derivar, para estos mismos ámbitos, de la distribución de las reservas de vivienda de protección pública obligatorias por los planes de ordenación urbanística municipal, sin perjuicio de lo que establece el artículo 155.2 de la Ley de urbanismo.

Sección segunda. Patrimonio municipal de suelo y de vivienda

Artículo 222. *Naturaleza y gestión.*

1. El patrimonio municipal de suelo y de vivienda constituye un patrimonio separado del resto del patrimonio municipal y vinculado a sus finalidades específicas.

2. Los ayuntamientos que tienen que constituir o que constituyen voluntariamente el patrimonio municipal de suelo y de vivienda tienen que formar un inventario separado de los bienes inmuebles que lo integran.

3. También forman parte del patrimonio municipal de suelo y de vivienda, como recursos afectos a éste, los recursos económicos que señala el artículo 223.2 de este Reglamento, los cuales se tienen que integrar en un depósito vinculado específicamente a las finalidades que establece el artículo 224.2 de este Reglamento.

4. Los presupuestos municipales tienen que diferenciar todos los recursos económicos que están afectos al patrimonio municipal de suelo y de vivienda de acuerdo con el artículo 223.2 de este Reglamento.

5. Los patrimonios municipales de suelo y de vivienda pueden ser gestionados mediante cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, incluyendo la gestión por mancomunidades, consorcios, sociedades urbanísticas o por otras administraciones públicas.

Artículo 223. *Bienes y recursos económicos que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda.*

1. Integran los patrimonios municipales de suelo y de vivienda los siguientes bienes:

a) Los terrenos, en cualquier clase de suelo, o los otros bienes inmuebles de carácter patrimonial obtenidos por cesión o por expropiación urbanísticas, por ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y, en general, por cualquier instrumento de ejecución del planeamiento urbanístico.

b) Los terrenos u otros bienes inmuebles de carácter patrimonial que se adquieran con los recursos derivados de la gestión o alineación de bienes integrantes de este patrimonio, o por permuta de estos bienes, siempre y cuando no se afecten al dominio público.

c) Los terrenos incluidos en cualquier clase de suelo u otros bienes inmuebles de carácter patrimonial, adquiridos por cualquier título, que el ayuntamiento acuerde incorporar a este patrimonio.

2. También integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda los siguientes recursos económicos:

a) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes que forman parte de este patrimonio.

b) Los ingresos obtenidos como consecuencia de la gestión o enajenación del propio patrimonio, o de la sustitución de cualquier cesión urbanística por su equivalente en metálico.

c) Los ingresos obtenidos en concepto de sanciones urbanísticas.

d) Los ingresos derivados de la transmisión de los bienes incluidos en el Registro municipal de solares sin edificar, de acuerdo con el artículo 177 de la Ley de urbanismo.

Artículo 224. *Destinación de los bienes y de los recursos económicos que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda.*

1. Los bienes que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda tienen que ser destinados a los usos que correspondan de acuerdo con su clasificación y calificación urbanística. La gestión y, en su caso, la transmisión de los bienes que integran este patrimonio tiene que adecuarse a las finalidades que le corresponden, de acuerdo con lo que establece el artículo 153.4 de la Ley de urbanismo y el apartado 2 de este artículo.

2. Los recursos económicos que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda de acuerdo con el artículo 223.2 de este Reglamento se tienen que destinar:

a) A la adquisición y urbanización de suelo destinado a viviendas de protección pública, a la adquisición o rehabilitación de edificios para destinarlos a este tipos de viviendas, o a la promoción y construcción de dicho tipo de viviendas.

b) A la conservación, mejora, urbanización, rehabilitación y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del patrimonio.

c) A la adquisición de terrenos en cualquier clase de suelo o de otros bienes inmuebles de carácter patrimonial para su incorporación a este patrimonio.

d) A la obtención, ejecución o construcción de sistemas urbanísticos de titularidad pública y a la ejecución de obras de conservación y rehabilitación de las edificaciones destinadas a estos sistemas. Los ingresos obtenidos por la sustitución de la cesión urbanística que establece el artículo 94.3 de la Ley de urbanismo por su equivalente en metálico, se tienen que destinar obligatoriamente a la adquisición de espacios libres públicos de nueva creación.

e) A la ejecución de operaciones de iniciativa pública de conservación, rehabilitación o mejora del patrimonio arquitectónico, de remodelación urbana, o de conservación y mejora del medio rural y natural.

f) Al desarrollo de actuaciones en materia de vivienda susceptibles de ser protegidas de acuerdo con los planes de vivienda aprobados por el Gobierno y demás legislación sectorial.

g) Con carácter excepcional, a otras finalidades de interés social que se adecuen al artículo 153.4 de la Ley de urbanismo y estén previstas en los planes urbanísticos.

3. En el caso de suelo con aprovechamiento residencial obtenido por cesión, que no tenga la calificación de vivienda de protección pública, se debe hacer constar en el inventario su vinculación a la destinación específica que señala el apartado 2.a) de este artículo, y los ingresos derivados de su enajenación se tienen que diferenciar en los presupuestos correspondientes.

Artículo 225. *Transmisión de terrenos u otros bienes inmuebles que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda.*

1. La transmisión de los bienes del patrimonio municipal de suelo y de vivienda se realiza, como regla general, con carácter oneroso, por precio igual o superior al resultante a su valoración, y mediante enajenación o permuta previo concurso público. Sin embargo, con carácter excepcional, la transmisión puede realizarse:

a) De forma gratuita o por precio inferior al resultante de la valoración, en los casos y las condiciones que prevé el artículo 159 de la Ley de urbanismo.

b) Sin concurso previo, mediante enajenación o permuta directas, en los casos y las condiciones que prevé el artículo 161 de la Ley de urbanismo.

2. (Derogado)

3. Los bienes del patrimonio municipal de suelo y de vivienda pueden ser enajenados mediante permuta, de acuerdo con lo que establece la legislación aplicable en materia de patrimonio de los entes locales y el apartado 1 de este artículo.

4. La transmisión de las viviendas de protección pública se sujeta a su normativa específica.

CAPÍTULO II

Derechos de tanteo y retracto

Artículo 226. *Delimitación de áreas.*

1. La delimitación de áreas sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, tanto si se efectúa en el planeamiento urbanístico como mediante el procedimiento que establece el artículo 113 de la Ley de urbanismo, de acuerdo con lo que prevé el artículo 166 de esta Ley, exige:

a) La justificación tanto de la necesidad y oportunidad de la medida y de las correspondientes previsiones económico-financieras como del ámbito delimitado, que tiene que constar en una memoria justificativa.

b) La determinación de las fincas afectadas y de sus personas propietarias, mediante una relación de los bienes afectados y de sus personas propietarias y un plano de delimitación, a escala adecuada, con expresión de las calles, polígonos, sectores o fincas afectados.

c) La determinación, con respecto a cada área, de cuál es la administración o entidad urbanística especial que puede ejercer los derechos de tanteo y retracto.

2. En la notificación a las personas propietarias afectadas que prevé el artículo 166.1 de la Ley de urbanismo y en la anotación en el Registro de la propiedad, tiene que constar la administración o entidad urbanística especial que puede ejercer los derechos de tanteo y retracto.

3. La eficacia del acuerdo de delimitación de áreas sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto resta condicionada a la práctica de la correspondiente anotación en el Registro de la propiedad.

Artículo 227. *Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.*

1. Las personas propietarias de bienes incluidos en la delimitación de estas áreas tienen que notificar a la administración o entidad titular de los derechos de tanteo y retracto, identificada de acuerdo con lo que establece el artículo 226.2 de este Reglamento, su decisión de enajenarlos, con expresión del precio, forma y plazos de pago proyectados y de las restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo durante un plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la fecha en que se haya producido la notificación.

2. El ayuntamiento o la entidad que sea titular, puede ejercer el derecho de retracto cuando no se le haya hecho la notificación que dispone el apartado precedente o cuando se hubiese omitido cualquiera de los requisitos exigidos o resultase inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

Este derecho debe ejercerse en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha de la notificación de la transmisión llevada a cabo, que la persona adquirente debe hacer, en todo caso, al ayuntamiento mediante entrega de una copia de la escritura pública o documento en que fuese formalizada.

3. Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducan cuando transcurran cuatro meses desde la fecha de esta notificación sin que se haya efectuado la transmisión.

La transmisión realizada transcurrido este plazo se entiende efectuada sin la mencionada notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 228. *Pago y destino de los bienes adquiridos en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.*

1. Cuando la administración ejerce los derechos de tanteo o retracto tiene que hacer frente al importe total de la transmisión. Sin embargo, cuando se trate de viviendas sometidas a un régimen de protección pública, el precio de adquisición no puede superar el precio máximo de venta, según la normativa aplicable.

2. El pago tiene que efectuarse de acuerdo con la forma y plazos previstos con el tercero, según conste en la notificación que regula el artículo 227.1 de este Reglamento.

3. Los bienes adquiridos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se integran automáticamente en el patrimonio público de suelo y de vivienda correspondiente.

CAPÍTULO III

Obligación de edificar y consecuencias del incumplimiento de esta obligación

Artículo 229. *Obligación de edificar.*

1. La obligación de edificar se debe cumplir dentro de los plazos previstos por el planeamiento urbanístico, general o derivado, según corresponda.

2. El planeamiento urbanístico tiene que concretar el alcance de la aplicación de los plazos que fije, en cuanto a si comprende, además de los solares no edificados aún, también las fincas susceptibles de ser inmediatamente edificadas en que haya construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar.

3. La obligación de edificar comprende la obligación de dar cumplimiento a las órdenes de ejecución a que se refiere el artículo 230.c) de este Reglamento.

Artículo 230. *Declaración del incumplimiento de la obligación de edificar.*

Procede la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar:

a) En el supuesto de que no se inicie la edificación de los solares sujetos a esta obligación dentro de los plazos fijados por el planeamiento.

b) En el supuesto de que no se finalice la edificación de los solares a los que se refiere la letra a) dentro de los plazos fijados por la licencia municipal o por las prórrogas acordadas.

c) En caso de incumplimiento de las órdenes de ejecución de obras que regula el artículo 253 de este Reglamento, cuando estas órdenes se refieren a obras requeridas por la seguridad de las personas o por la protección del patrimonio arquitectónico o cultural, de acuerdo con el artículo 104.1.e) cuarto de la Ley de urbanismo.

Artículo 231. *Procedimiento para la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar.*

1. El expediente para la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar se tiene que incoar de oficio.

La incoación hay que notificarla a las personas propietarias, arrendatarias y ocupantes del inmueble por otros títulos, si se conocen, y a las personas titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritos en el Registro de la propiedad, con advertencia de los efectos que comporta la declaración. El órgano competente tiene que interesar del registrador de la propiedad la práctica de una nota marginal a la inscripción de la finca para hacer constar la incoación acordada.

2. Instruido el procedimiento y antes de redactarse la propuesta de resolución, debe ponerse de manifiesto a la persona propietaria y demás personas interesadas por un plazo de diez días para que puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que consideren convenientes.

3. La resolución del expediente corresponde al ayuntamiento y hay que notificarla a la persona propietaria y a las demás personas interesadas dentro de los cuatro meses siguientes a la fecha de incoación.

4. En el supuesto de que la resolución consista en la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar, hay que practicar la inscripción correspondiente en el Registro municipal de solares sin edificar.

Practicada la inscripción, ésta se debe hacer constar en el Registro de la propiedad mediante una nota marginal, de acuerdo con la legislación hipotecaria.

5. La declaración del incumplimiento de la obligación de edificar da lugar a la inscripción de la finca correspondiente en el Registro municipal de solares sin edificar o, si éste no ha sido creado, habilita a la administración para la aplicación de la expropiación forzosa en los términos que regula el artículo 104 de la Ley de urbanismo.

Artículo 232. *Registro municipal de solares sin edificar.*

1. Se inscriben en el Registro municipal de solares sin edificar las fincas que han sido objeto de una declaración de incumplimiento de la obligación de edificar, de acuerdo con lo que establecen los artículos 230 y 231 de este Reglamento.

2. El Registro municipal de solares sin edificar está a cargo del secretario o secretaria de la corporación y bajo la inspección del alcalde o de la alcaldesa.

3. El Registro municipal tiene que expresar, respecto de cada finca inscrita, las circunstancias siguientes:

- a) Fecha de la declaración de incumplimiento de la obligación.
- b) Datos del Registro de la propiedad, en cuanto a descripción, número de finca, tomo, libro, hoja, número de inscripción, cargas, gravámenes, situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la propiedad y circunstancias personales de sus titulares.
- c) Situación, nombre de la calle o plaza y número correspondiente y, si procede, nombre de la finca.
- d) Referencia catastral de la finca.
- e) Linderos actualizados de la finca, por referencia a calles, plazas o vías o bien de otras fincas colindantes.
- f) Nombre, apellidos y domicilio de la persona propietaria.
- g) Calificación urbanística de la finca.
- h) Edificaciones existentes, no descritas en la inscripción registral y usos constatados.
- i) Plazos de edificación impuestos por el planeamiento urbanístico y prórrogas acordadas, si procede.
- j) Personas arrendatarias y ocupantes por otros títulos de los inmuebles, si se conocen o comparecen en el expediente.
- k) El justiprecio de la finca, una vez determinado.
- l) Los datos de las personas adquirentes de las fincas, por expropiación o bien por enajenación forzosa.

4. Las inscripciones en el Registro municipal de solares sin edificar se cancelan mediante la inscripción del cumplimiento de la obligación de que se trate.

5. El Registro municipal de solares sin edificar se lleva por los medios adecuados que permitan tener constancia del orden de las inscripciones y de su contenido. Es preciso proceder al archivo de los documentos que den lugar a los asentamientos o anotaciones.

La diligencia de apertura la autoriza el secretario o secretaria de la corporación, mediante su firma, con el visto bueno del alcalde o alcaldesa.

El secretario o secretaria también autoriza cada uno de los asentamientos o anotaciones al Registro.

6. El Registro es público y todo el mundo tiene derecho a examinarlo y a obtener certificación de su contenido.

Artículo 233. *Efectos de la inscripción de una finca en el Registro municipal de solares sin edificar.*

1. La inscripción de una finca en el Registro municipal de solares sin edificar comporta la iniciación del expediente para la determinación del justiprecio, a los efectos de su expropiación o enajenación forzosa.

2. En el caso de que se acuerde la expropiación forzosa, pueden ser beneficiarios o beneficiarias la administración actuante o bien, si procede, la persona titular de la gestión

urbanística integrada en las modalidades de compensación por concertación o cooperación, o bien la junta de compensación.

Si se aplica la enajenación forzosa, la subasta se tiene que ajustar a la normativa sobre contratación de las administraciones públicas aplicable.

3. Las garantías exigidas por el artículo 176 de la Ley de urbanismo se tienen que prestar por una cuantía del 25% del presupuesto de las obras de edificación, si se trata de la persona propietaria, o bien del 12% de aquel si se trata de la persona adjudicataria de la subasta o de la beneficiaria de la expropiación.

La constitución de las garantías se debe hacer por medio de alguna de las formas admitidas por la legislación en materia de contratos de las administraciones públicas.

El incumplimiento de obligaciones comporta la pérdida de la garantía constituida.

4. Los gastos de las inscripciones y anotaciones practicadas al Registro de solares corren a cargo de las personas propietarias y serán deducidas del justiprecio, en el momento de hacerse efectivo éste.

5. A los efectos del ejercicio del derecho de recuperación que establece el artículo 174.1 de la Ley de urbanismo, hay que notificar al propietario o propietaria anterior o bien a sus causahabientes, la declaración de incumplimiento de la obligación de edificar por parte de la persona adquirente por subasta o bien por expropiación.

6. La persona propietaria, para proceder a la edificación durante el plazo de suspensión que prevé el artículo 171.3 de la Ley de urbanismo, tiene que depositar la fianza establecida por el apartado 3 de este artículo y tiene que obtener la licencia correspondiente.

Si la licencia anteriormente otorgada estuviese en vigor, para iniciar las obras basta con la comunicación por escrito al ayuntamiento del inicio de las obras, acompañada de la garantía mencionada.

TÍTULO SÉPTIMO

De la intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo

(Derogado)

TÍTULO OCTAVO

De la protección de la legalidad urbanística

(Derogado)

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. *Consulta telemática de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. La consulta telemática de los instrumentos de planeamiento que regula el artículo 17.3 de este Reglamento se debe hacer efectiva en los plazos y condiciones siguientes:

a) Desde el 1 de julio de 2007 los ayuntamientos de más de diez mil habitantes deben garantizar la consulta telemática de los instrumentos de planeamiento municipal que se aprueben definitivamente a partir de la referida fecha, y del instrumento de planeamiento general vigente en el municipio, con independencia de la fecha en que éste haya sido aprobado.

b) El acceso telemático en el resto de instrumentos de planeamiento municipal vigentes en el municipio se hará efectivo progresivamente, en función de los medios técnicos, económicos y organizativos de que se disponga.

2. A partir del 1 de julio de 2007, la Administración de la Generalidad y los ayuntamientos de más de 10.000 habitantes tienen que dar cumplimiento a las obligaciones que establece el artículo 23.2 de este Reglamento en relación a la convocatorias de información pública que tengan lugar a partir de esta fecha en los procedimientos de planeamiento y gestión urbanísticos que tramiten.

Segunda. *Acceso telemático a los instrumentos incorporados al Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña.*

El acceso telemático que regula el artículo 18.4 de este Reglamento se debe hacer efectivo en los plazos y condiciones siguientes:

a) Desde el 1 de julio de 2007, el Registro de planeamiento de Cataluña debe garantizar el acceso telemático a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben definitivamente a partir de la referida fecha y a los planes de ordenación urbanística municipal aprobados desde la entrada en vigor de la Ley 2/2002, de urbanismo.

b) El acceso telemático en el resto de instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes se hará efectivo progresivamente, en función de los medios técnicos, económicos y organizativos de que se disponga.

Tercera. *Informe del Departamento de Agricultura, Ganadería y Pesca respecto a las actuaciones específicas de interés público en suelo no urbanizable.*

De conformidad con lo que establece la disposición adicional quinta de la Ley 18/2001, de 31 de diciembre, de orientación agraria, el informe del Departamento de Agricultura, Ganadería y Pesca previsto en el artículo 48.1.d) de la Ley de urbanismo y 57.1.d) de este Reglamento, en la tramitación de los planes especiales o en la aprobación de los proyectos de actuaciones específicas de interés público en suelo no urbanizable no comprendidos en un plan especial agrario, tiene carácter vinculante para el órgano competente para su aprobación definitiva en el caso de que sea desfavorable a la ejecución del proyecto.

Cuarta. *Adaptación de los instrumentos de planeamiento general a la Ley de urbanismo.*

En el caso de instrumentos de planeamiento general no adaptados a la Ley de urbanismo, la formulación y tramitación del plan de ordenación urbanística municipal correspondiente no se considera en ningún caso como revisión anticipada del planeamiento general vigente, aunque no se haya agotado el plazo previsto en éste, y no requiere la autorización o aprobación previas que regula el artículo 93.2 de la Ley de urbanismo.

Quinta. *Utilización de la cartografía oficial en Cataluña.*

En la elaboración de los planos de los diferentes instrumentos urbanísticos se tiene que utilizar cartografía oficial en Cataluña, de acuerdo con lo establecido en la Ley 16/2005, de 27 de diciembre, de la información geográfica y del Instituto Cartográfico de Cataluña. En defecto de cartografía oficial registrada de la escala exigida, los planos se tienen que elaborar sobre cartografía referenciada sobre coordenadas UTM.

Sexta.

(Derogada)

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. *Aplicación de la directriz de protección frente a los riesgos de inundación en el caso de planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo.*

En el caso de planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo:

a) Los planes parciales urbanísticos y los planes parciales urbanísticos de delimitación en el ámbito de los cuales haya terrenos incluidos en alguna de las zonas inundables reguladas en el artículo 6 de este Reglamento, se tienen que ajustar a las condiciones y limitaciones establecidas en los apartados 2, 3 y 4 del mencionado artículo, o bien tienen que prever, con el informe favorable de la administración hidráulica, la ejecución de las obras necesarias para que las cotas definitivas resultantes de la urbanización cumplan las condiciones de grado de riesgo de inundación adecuadas para la implantación de la ordenación y usos establecidos por el indicado planeamiento. En cualquier caso, la ejecución de estas obras debe constituir una carga de urbanización de los ámbitos de actuación urbanística en los cuales estén incluidos los terrenos.

b) Los planes especiales para la nueva implantación de campings y de establecimientos de turismo rural en suelo no urbanizable están sujetos a los criterios establecidos en el artículo 6 de este Reglamento, de manera que dentro de la zona de sistema hídrico y dentro de las zonas de inundación grave y moderada de la zona inundable por episodios extraordinarios sólo se pueden admitir espacios libres vinculados al establecimiento o la actividad. Las zonas de acampada y los edificios de servicios se tienen que situar fuera de estas zonas.

c) Los planes de mejora urbana se rigen por los criterios de ordenación establecidos en el planeamiento general. No obstante, para la aprobación de los planes de mejora urbana que tengan por objeto actuaciones urbanísticas integradas para completar el tejido urbano o transformar el modelo urbanístico preexistente, se puede exigir, como carga de urbanización del sector, la ejecución de las obras de protección y la adopción de las otras medidas necesarias para evitar los riesgos para la seguridad de las personas que puede comportar la ordenación establecida.

Segunda. *Estudios de inundabilidad en caso de falta de instrumento de planificación hidráulica aprobado.*

1. Cuando no se disponga del correspondiente instrumento de planificación sectorial aprobado por la administración hidráulica competente que delimite las zonas inundables, el planeamiento urbanístico que incluya en su ámbito terrenos emplazados en zonas potencialmente inundables tiene que incorporar, como documento integrante del informe ambiental, un estudio de inundabilidad, que debe ser informado favorablemente por la administración hidráulica competente en el seno de la tramitación del plan. En este estudio, que debe realizarse sobre cartografía digital, se tienen que determinar las zonas inundables de acuerdo con los criterios que establecen los apartados siguientes.

2. A los efectos del apartado anterior, la zona fluvial se determina:

a) A todos los efectos por la avenida de periodo de retorno de 10 años.

b) En el caso de zonas llanas en que la avenida de periodo de retorno de 10 años y la vegetación de ribera asociada alcancen anchuras superiores a 100 metros respecto del límite del cauce, la zona fluvial se fija en 100 metros.

c) En aquellos cursos fluviales encauzados entre motas se toma como referencia, para la delimitación de la zona fluvial, la contramota externa.

3. A los efectos del apartado 1, la zona de sistema hídrico se determina:

a) A todos los efectos por la avenida de periodo de retorno de 100 años, sin tener en cuenta en este cálculo la existencia de motas, cuando las haya.

b) En el caso de zonas llanas en que la avenida de periodo de retorno de 100 años alcance anchuras superiores a 100 metros respecto del límite del cauce, el sistema hídrico no superará éstos 100 metros.

c) En el caso de zonas de montaña, la delimitación de la zona derivada de la avenida de periodo de retorno de 100 años se puede corregir teniendo en cuenta las características fisiográficas e hidrológicas específicas.

4. A los efectos del apartado 1, la zona inundable por episodios extraordinarios se determina por la avenida de periodo de retorno de 500 años. En aquellos casos en que no se pueda disponer de modelización hidráulica se puede utilizar la delimitación geomorfológica de las zonas potencialmente inundables.

Tercera. *Régimen aplicable a las construcciones y actividades existentes dentro de la zona fluvial en caso de planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo.*

En el caso de planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo, se tiene que aplicar el régimen de fuera de ordenación a las construcciones y actividades preexistentes que, con ocasión de la aprobación de la planificación hidrológica o de la aprobación de un instrumento de planeamiento urbanístico que incorpore el estudio de inundabilidad, se constate que están incluidas dentro de la correspondiente delimitación de la zona fluvial, siempre y cuando no concurren los supuestos previstos en el apartado 5 del artículo 6 de

este Reglamento y mientras no se ejecuten las obras necesarias para la protección frente a los riesgos de inundación.

Cuarta. *Régimen aplicable a los terrenos con pendiente elevada en caso de planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo.*

En el caso de planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo, el planeamiento derivado se tiene que ajustar a los criterios de ordenación establecidos en el planeamiento general que desarrolla, minimizando la edificación en los terrenos con pendiente superior al 20%.

Quinta. *Establecimiento del deber de conservación en caso de planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo.*

En el caso de planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo, los planes parciales urbanísticos, de delimitación o no, y los planes de mejora urbana pueden imponer a las personas propietarias la obligación de conservar las obras de urbanización, si concurren las circunstancias y de acuerdo con las condiciones que establece el artículo 68.7 de este Reglamento.

Sexta. *Régimen aplicable a las viviendas preexistentes en suelo no urbanizable que no se ajusten a la Ley de urbanismo.*

1. Las construcciones preexistentes en suelo no urbanizable destinadas a vivienda, que no sean incluidas en el catálogo de masías o casas rurales o no estén asociadas a explotaciones rústicas, pueden permanecer sobre el territorio con el uso mencionado, si el planeamiento urbanístico no lo impide, y se sujetan al régimen siguiente:

a) Si las viviendas se implantaron ilegalmente, y ha prescrito la acción de restauración de la realidad física alterada, restan sujetas al régimen de fuera de ordenación que establecen los apartados 2 y 3 del artículo 102 de la Ley de urbanismo y 119.1 de este Reglamento.

b) Si las viviendas no se implantaron ilegalmente, restan sujetas al régimen de disconformidad que establecen los artículos 102.4 de la Ley de urbanismo y 119.2 de este Reglamento.

2. Si las edificaciones objeto del apartado número 1 anterior reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad, basta con la obtención de la correspondiente cédula de habitabilidad para reanudar el uso de vivienda, Si faltan las condiciones mínimas de habitabilidad, las obras necesarias para alcanzarlas, pueden ser autorizadas mediante el procedimiento regulado en el artículo 58 de este Reglamento, siempre y cuando sean autorizables de acuerdo con el régimen de fuera de ordenación o de disconformidad que les sea aplicable.

3. Si el planeamiento urbanístico general lo prevé expresamente, y en tanto el mencionado planeamiento no se adapte a la Ley de urbanismo, se puede autorizar la ampliación de las viviendas a las que hace referencia el apartado 1.b) de esta disposición mediante el procedimiento regulado en el artículo 58 de este Reglamento.

Séptima. *Régimen aplicable a otras construcciones preexistentes en suelo no urbanizable inadmitidas por la Ley de urbanismo.*

1. Las edificaciones preexistentes en suelo no urbanizable efectivamente destinadas a usos diferentes de la vivienda que no sean admitidas por la Ley de urbanismo:

a) Si se implantaron ilegalmente, y ha prescrito la acción de restauración de la realidad física alterada, restan sujetas al régimen de fuera de ordenación que establecen los apartados 2 y 3 del artículo 102 de la Ley de urbanismo y 119.1 de este Reglamento.

b) Si no se implantaron ilegalmente, restan sujetas al régimen de disconformidad que establecen los artículos 102.4 de la Ley de urbanismo y 119.2 de este Reglamento.

2. Si el planeamiento urbanístico general lo prevé expresamente, y en tanto el mencionado planeamiento no se adapte a la Ley de urbanismo, se puede autorizar la

ampliación de las edificaciones a qué hace referencia el apartado 1.b) de esta disposición mediante el procedimiento regulado en el artículo 58 de este Reglamento.

3. Los cambios de uso en las mencionadas edificaciones se tienen que ajustar en cualquier caso a las determinaciones de la Ley de urbanismo, salvo que se trate de reanudar el mismo uso concreto que fue objeto de autorización, y están sujetas a la obtención de licencia municipal de acuerdo con el procedimiento que regula el artículo 58 de este Reglamento.

Octava. *Procedimiento aplicable a las nuevas construcciones propias de una actividad agrícola, ganadera, forestal o, en general, rústica, en municipios sin planeamiento urbanístico general o con planeamiento urbanístico general aprobado de acuerdo con la normativa anterior a la Ley 2/2002.*

(Derogada)

Novena. *Determinaciones relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda en el marco del planeamiento general no adaptado a la Ley de urbanismo.*

1. En caso de falta de plan de ordenación urbanística municipal o de programa de actuación urbanística municipal adaptados a las determinaciones de la Ley de urbanismo, la aplicación de las reservas de suelo para viviendas asequibles y de protección pública es preceptiva, en los términos que establece el apartado 3 de la disposición transitoria segunda de la Ley de urbanismo, en los sectores de suelo urbanizable y en los sectores sujetos a un plan de mejora urbana en suelo urbano no consolidado que prevean techo residencial de nueva implantación. No obstante, el órgano autonómico competente puede autorizar, en ocasión de la aprobación definitiva del plan o de la emisión del informe que regula el artículo 85 de la Ley de urbanismo, la disminución de las mencionadas reservas en los sectores para los que se establezca una densidad inferior a veinticinco viviendas por hectárea y una tipología edificatoria incompatible con la construcción de viviendas protegidas.

2. A los efectos de lo que establece el apartado 1, se considera techo residencial de nueva implantación el techo previsto por el planeamiento general en los indicados sectores de planeamiento derivado que esté destinado a vivienda, de manera exclusiva o indistintamente con otros usos. Sin embargo, no se considera techo residencial de nueva implantación el techo correspondiente a las construcciones con uso residencial existentes en estos sectores.

3. En caso de falta de plan de ordenación urbanística municipal o de programa de actuación urbanística municipal que definan el sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas, el establecimiento de este sistema, la calificación de suelo urbano con este destino y la determinación de reservas en sectores de planeamiento derivado, debe preverse mediante una modificación del planeamiento general. En el caso de que se califiquen como sistema de viviendas dotacionales públicas suelos anteriormente calificados como sistema de equipamientos comunitarios, o se prevean reservas para el sistema de vivienda dotacional pública en sustitución de las reservas mínimas legales destinadas a equipamientos comunitarios que establece el artículo 66.1.c) de este Reglamento, se tiene que acreditar que la suficiencia de los equipamientos comunitarios previstos o existentes justifica esta modificación o sustitución. En todo caso, mediante una modificación o modificaciones sucesivas del planeamiento general no se puede reducir, en conjunto, más de un 5% de la superficie del suelo urbano y urbanizable calificada o reservada por el planeamiento general como sistema de equipamientos públicos locales. Las modificaciones del planeamiento general tienen que acreditar que no se supera este límite.

4. Es de aplicación a las modificaciones de planeamiento a qué hace referencia el apartado 3 de esta disposición lo que establecen los apartados 2 y 3 del artículo 118 de este Reglamento.

Décima. *Previsiones temporales de los planes de etapas de los planes parciales urbanísticos que desarrollan planeamiento urbanístico general falto de estas previsiones.*

Los planes parciales urbanísticos, sean o no de delimitación, que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de este Reglamento, que tengan por objeto la

implantación de crecimientos residenciales, y que desarrollen planeamiento urbanístico general que no tenga establecidas previsiones temporales en los términos definidos en el artículo 65.1.c) de este Reglamento, pueden prever en el plan de etapas su ejecución gradual de acuerdo, en su caso, con las determinaciones de los planes territoriales parciales y de los planes directores territoriales y urbanísticos o, en su defecto, en aplicación de los criterios que establezca la administración competente con motivo de su aprobación, en función de la dimensión relativa del sector respecto al conjunto de suelo urbano y de suelo urbanizable en curso de ejecución del municipio.

Undécima. *Informe ambiental de los planes derivados de instrumentos de planeamiento general no adaptados a la Ley de urbanismo.*

Los informes ambientales de los planes derivados de instrumentos de planeamiento general no adaptados a la Ley 2/2002 tienen que especificar, además de los aspectos señalados en el artículo 100 de este Reglamento, todos aquellos otros requeridos por el artículo 70 también de este Reglamento que sean necesarios para el análisis de sus repercusiones ambientales.

Duodécima. *Evaluación ambiental de los planes urbanísticos.*

1. Mientras no se apruebe la Ley autonómica que desarrolle la Ley estatal 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, tienen que ser objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento que señala el apartado 1 de la disposición transitoria sexta de la Ley de urbanismo, sin perjuicio de la decisión previa que corresponda adoptar, caso a caso, respecto a la sujeción a evaluación ambiental de aquellos planes directores urbanísticos que se prevea que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente y de los planes parciales urbanísticos que desarrollen planeamiento urbanístico general que no ha sido objeto de evaluación ambiental.

2. Los planes sometidos a evaluación ambiental, que estén en trámite en el momento de la entrada en vigor de este Reglamento, se han de sujetar a las reglas que establece el artículo 115, en los sucesivos trámites que se hayan de efectuar. En todo caso, los planes que se hayan aprobado inicialmente con posterioridad al 30 de abril de 2006, fecha de entrada en vigor de la Ley estatal 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, si ya han efectuado la información pública, habrán de completarla hasta el plazo de 45 días y dar cumplimiento a las reglas que establecen las letras d) y e) del artículo 115 de este Reglamento.

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.